

# HCIS INVEST ApS

Droshoved 4  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

20/09/2020

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: 01/07/2019 - 30/06/2020

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2019 - 30. juni 2020 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 20/09/2020

**Direktion**

Henning Siersbæk

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

Derudover har selskabet anpart i Godtbo ApS, som investerer i udlejningsejendomme, hvor administration og drift er outsourcet til Siersbo ApS.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Den aktivitetsmæssige og økonomiske udvikling er gået helt som forventet.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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. 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 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 14.100 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.

#### 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.

#### 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. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>637.519</b>	<b>607.323</b>
Personaleomkostninger .....	1	-138.062	-114.167
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		550.132	168.165
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		1.250.508	1.188.264
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		450.000	450.000
Andre finansielle indtægter .....	2	611.167	413.209
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-429.807	-312.934
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>2.931.457</b>	<b>2.399.860</b>
Skat af årets resultat .....	4	-249.549	-229.565
<b>Årets resultat</b> .....		<b>2.681.908</b>	<b>2.170.295</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		1.695.554	-244.192
Overført resultat .....		786.354	2.214.487
<b>I alt</b> .....		<b>2.681.908</b>	<b>2.170.295</b>

# Balance 30. juni 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme .....		13.200.000	12.750.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>13.200.000</b>	<b>12.750.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		1.764.388	1.319.342
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		100.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		3.209.879	1.959.371
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		8.000.000	8.000.000
Tilgodehavender hos kapitalinteresser .....		300.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		100.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>13.474.267</b>	<b>11.278.713</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>26.674.267</b>	<b>24.028.713</b>
Andre tilgodehavender .....		6.760	3.009
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>6.760</b>	<b>3.009</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.760</b>	<b>3.009</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>26.681.027</b>	<b>24.031.722</b>

# Balance 30. juni 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		1.873.789	178.235
Overført resultat .....		9.525.170	8.738.816
Forslag til udbytte .....		200.000	200.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>11.798.959</b>	<b>9.243.051</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.865.500	1.722.805
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.865.500</b>	<b>1.722.805</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.611.341	9.762.198
Ansvarlig lånekapital .....		2.460.000	1.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>12.071.341</b>	<b>11.262.198</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		236.855	236.875
Gæld til banker .....		57.336	892.639
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		0	8.854
Skyldig selskabsskat .....		53.034	168.168
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		307.831	216.068
Deposita .....		290.171	281.064
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>945.227</b>	<b>1.803.668</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.016.568</b>	<b>13.065.866</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>26.681.027</b>	<b>24.031.722</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	<b>Registreret kapital mv.  kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode  kr.</b>	<b>Overført resultat  kr.</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen  kr.</b>	<b>I alt  kr.</b>
Egenkapital, primo .....	126.000	1.778.856	7.138.195	200.000	9.243.051
Kapitalforhøjelse .....	74.000	0	0	0	74.000
Betalt udbytte .....	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat .....	0	1.695.554	786.354	200.000	2.681.908
Opløsning af tidligere års opskrivning .....	0	-1.600.621	1.600.621	0	0
Egenkapital, ultimo .....	200.000	1.873.789	9.525.170	200.000	11.798.959

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	138.062	114.167
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<b>138.062</b>	<b>114.167</b>

## 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter tilknyttede virksomheder	750	0
Renter associerede virksomheder	603.125	413.209
Renter øvrige	7.292	0
	<b>611.167</b>	<b>413.209</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter prioritetsgæld	138.664	143.543
Renter bankgæld	15.610	10.029
Renter SKAT	3.283	197
Renter ansvarlig lånekapital	176.000	104.658
Renter tilknyttede virksomheder	0	9.000
Renter øvrige	10.416	9.027
Omkostninger og kurstab	85.834	36.480
	<b>429.807</b>	<b>312.934</b>

#### 4. Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	106.854	113.960
Ændring af udskudt skat	142.695	115.605
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>249.549</b>	<b>229.565</b>

#### 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme 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>
Dagsværdiregulering primo	6.013.749	0
Årets opskrivning	450.000	0
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b>6.463.749</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>13.200.000</b>	<b>0</b>

#### 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 kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	3.050.478	50.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.050.478</b>	<b>50.000</b>
Nettoopskrivning primo	-1.731.136	1.909.371
Andel i årets resultat jf. note	550.132	1.250.508
Udloddet udbytte	-105.086	0
<b>Nettoopskrivning ultimo</b>	<b>-1.286.090</b>	<b>3.159.879</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.764.388</b>	<b>3.209.879</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.848.196	236.855	9.611.341	8.496.437
Ansvarlig anpartshaverlån	2.460.000	0	2.460.000	2.460.000
	<b>12.308.196</b>	<b>236.855</b>	<b>12.071.341</b>	<b>10.956.437</b>

## 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 96 tkr. pr. balancedagen.

## 9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 9.848 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 13.200 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 5.024 tkr. i Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS og for 43.972 tkr. i Siersbo ApS.

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

## 10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019/20</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1