

# **EJENDOMSSELSKABET SKANDERBORGVEJ 209 ApS**

Droshoved 4  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
1. juli 2018 - 30. juni 2019

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

**02/07/2019**

---

**Henning Siersbæk**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET SKANDERBORGVEJ 209 ApS  
Droshoved 4  
7120 Vejle Øst

CVR-nr: 27917372

Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01/07/2018 - 30/06/2019 for EJENDOMSSELSKABET SKANDERBORGVEJ 209 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 02/07/2019

**Direktion**

Henning Siersbæk

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse og drift af ejendommen Skanderborgvej 209, 8260 Viby J.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Dette regnskabsår er på 12 mdr., men selskabet omlagde sidste år regnskabsår fra perioden 1/1-31/12 til perioden 1/7-30/6, så det følger samme regnskabsår som moderselskabet. Sidste regnskabsår var derfor på 18 mdr. for perioden 1/1 2017 - 30/6 2018.

Driften er forløbet som planlagt.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtrådt væsentlige eller særlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Generelt

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.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger til posten "Bruttoresultat", jf. årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes excl. moms, acotobidrag til vand og 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.

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning og indgår i sambeskatningen med moderselskabet HCIS Invest 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.

## Balance

### Investerings ejendomme

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.

#### **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 acontoskatte.

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

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.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>284.832</b>	<b>450.231</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		50.000	200.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		9.000	65.491
Øvrige finansielle omkostninger .....		-128.262	-271.622
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>215.570</b>	<b>444.100</b>
Skat af årets resultat .....	1	-47.405	-97.866
<b>Årets resultat</b> .....		<b>168.165</b>	<b>346.234</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		105.085	1.600.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	644.915
Overført resultat .....		63.080	-1.898.681
<b>I alt</b> .....		<b>168.165</b>	<b>346.234</b>



# Balance 30. juni 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme .....		7.250.000	7.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>7.250.000</b>	<b>7.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.250.000</b>	<b>7.200.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	1.500.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>1.500.000</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>1.500.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.250.000</b>	<b>8.700.000</b>

# Balance 30. juni 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		300.000	300.000
Overført resultat .....		914.257	851.177
Forslag til udbytte .....		105.085	1.600.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.319.342</b>	<b>2.751.177</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		823.640	805.055
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>823.640</b>	<b>805.055</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.811.253	4.885.694
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>4.811.253</b>	<b>4.885.694</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		74.080	73.228
Gæld til banker .....		51.042	58.721
Skyldig selskabsskat .....		72.886	28.764
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.932	1.536
Deposita .....		95.825	95.825
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>295.765</b>	<b>258.074</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.107.018</b>	<b>5.143.768</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.250.000</b>	<b>8.700.000</b>

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

	<b>Registreret kapital mv.</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>
Egenkapital, primo .....	300.000	851.177	1.600.000	2.751.177
Betalt udbytte .....	0	0	-1.600.000	-1.600.000
Årets resultat .....	0	63.080	105.085	168.165
Egenkapital, ultimo .....	300.000	914.257	105.085	1.319.342

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	28.820	38.764
Ændring af udskudt skat	18.585	59.046
Regulering vedrørende tidligere år	0	56
	<b>47.405</b>	<b>97.866</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	4.301.354
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.301.354</b>
Dagsværdiregulering primo	2.898.646
Årets regulering	50.000
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b>2.948.646</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.250.000</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 4,5%.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.885.333	74.080	4.811.253	4.514.649
	<b>4.885.333</b>	<b>74.080</b>	<b>4.811.253</b>	<b>4.514.649</b>

#### **4. Kortfristede gældsforpligtelser i alt**

##### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med HCIS Invest ApS som administrationselskab. 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 fremgår af årsrapporten for HCIS Invest ApS.

#### **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut, 4.885.333 kr. er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 7.250.000 kr.