

EJENDOMSSELSKABET SKANDERBORGVEJ 209 ApS

Droshoved 4
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. januar 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	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET SKANDERBORGVEJ 209 ApS
Droshoved 4
7120 Vejle Øst

CVR-nr: 27917372

Regnskabsår: 01/01/2017 - 30/06/2018

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 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

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har omlagt regnskabsår fra perioden 1/1-31/12 til perioden 1/7-30/6, så det følger samme regnskabsår som moderselskabet. Dette regnskabsår er derfor på 18 mdr. for perioden 1/1 2017 - 30/6 2018.

Driften er forløbet som planlagt.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtrådt 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

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, acontobidrag 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 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.

Balance

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.

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 acontoskatter.

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. jan. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		450.231	264.986
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		65.491	0
Øvrige finansielle omkostninger		-271.622	-133.755
Ordinært resultat før skat		444.100	131.231
Skat af årets resultat	1	-97.866	-29.019
Årets resultat		346.234	102.212
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.600.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		644.915	
Overført resultat		-1.898.681	102.212
I alt		346.234	102.212

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		7.200.000	7.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	7.200.000	7.000.000
Anlægsaktiver i alt		7.200.000	7.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.500.000	0
Tilgodehavende skat		0	56
Tilgodehavender i alt		1.500.000	56
Likvide beholdninger		0	363.491
Omsætningsaktiver i alt		1.500.000	363.547
Aktiver i alt		8.700.000	7.363.547

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	2.104.944
Overført resultat		851.177	644.914
Forslag til udbytte		1.600.000	0
Egenkapital i alt		2.751.177	3.049.858
Hensættelse til udskudt skat		805.055	746.009
Hensatte forpligtelser i alt		805.055	746.009
Gæld til realkreditinstitutter		4.885.694	3.369.185
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	4.885.694	3.369.185
Gæld til realkreditinstitutter		73.228	92.216
Gæld til banker		58.721	0
Skyldig selskabsskat		28.764	14.724
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.536	23.130
Deposita		95.825	68.425
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4	258.074	198.495
Gældsforpligtelser i alt		5.143.768	3.567.680
Passiver i alt		8.700.000	7.363.547

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

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	300.000	2.104.944	644.914	0	3.049.858
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer	0	-2.104.944	2.104.944	0	0
Årets resultat	0	0	-1.898.681	2.244.915	346.234
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-644.915	-644.915
Egenkapital, ultimo	300.000	0	851.177	1.600.000	2.751.177

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	38.764	20.724
Ændring af udskudt skat	59.046	8.295
Regulering vedrørende tidligere år	56	0
	97.866	29.019

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	4.301.354
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.301.354
Dagsværdiregulering primo	2.698.646
Årets regulering	200.000
Dagsværdiregulering ultimo	2.898.646
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.200.000

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	4.958.922	73.228	4.885.694	4.591.579
	4.958.922	73.228	4.885.694	4.591.579

Kursreguleret pantebrevsrestgæld udgør pr. 30. juni 2018 kr. 4.973.311 kr.

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, 4.958.922 kr. er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 7.200.000 kr.