

EJENDOMSSELSKABET SKANDERBORGVEJ 209 ApS

Droshoved 4
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. juli 2019 - 30. juni 2020

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

02/07/2020

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2019 - 30. juni 2020 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 02/07/2020

Direktion

Henning Siersbæk

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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. 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 14.100 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. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttoresultat		225.272	284.832
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		750.000	50.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	9.000
Øvrige finansielle omkostninger		-269.978	-128.262
Ordinært resultat før skat		705.294	215.570
Skat af årets resultat	1	-155.162	-47.405
Årets resultat		550.132	168.165
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	105.085
Overført resultat		550.132	63.080
I alt		550.132	168.165

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		8.000.000	7.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	8.000.000	7.250.000
Anlægsaktiver i alt		8.000.000	7.250.000
Aktiver i alt		8.000.000	7.250.000

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		1.464.389	914.257
Forslag til udbytte		0	105.085
Egenkapital i alt		1.764.389	1.319.342
Hensættelse til udskudt skat		964.216	823.640
Hensatte forpligtelser i alt		964.216	823.640
Gæld til realkreditinstitutter		4.906.953	4.811.253
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	4.906.953	4.811.253
Gæld til realkreditinstitutter		84.439	74.080
Gæld til banker		33.050	51.042
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		100.000	0
Skyldig selskabsskat		43.406	72.886
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		422	1.932
Deposita		103.125	95.825
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4	364.442	295.765
Gældsforpligtelser i alt		5.271.395	5.107.018
Passiver i alt		8.000.000	7.250.000

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

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	300.000	914.257	105.085	1.319.342
Betalt udbytte	0	0	-105.085	-105.085
Årets resultat	0	550.132	0	550.132
Egenkapital, ultimo	300.000	1.464.389	0	1.764.389

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	14.586	28.820
Ændring af udskudt skat	140.576	18.585
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	155.162	47.405

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	4.301.354
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.301.354
Dagsværdiregulering primo	2.948.646
Årets regulering	750.000
Dagsværdiregulering ultimo	3.698.646
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.000.000

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	4.991.392	84.439	4.906.953	4.624.625
	4.991.392	84.439	4.906.953	4.624.625

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, 4.991.392 kr. er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 8.000.000 kr.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	0