



Hemi Invest ApS

Solbjerg Hedevej 202

8355 Solbjerg

CVR-nr. 29240639

Årsrapport for 2016

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. juni 2017

Finn Pedersen
Dirigent

REVISIONSFIRMAET

JOHN SCHANTZ

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB, CVR nr. 28 31 23 93, tlf. 86 92 75 66
Solbjerg Hovedgade 24, 8355 Solbjerg, E-mail: revisor@john-schantz.dk



Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Hemi Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solbjerg, den 16. juni 2017

Direktion

Finn Pedersen
Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Hemi Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hemi Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Solbjerg, den 16. juni 2017

Revisionsfirmaet John Schantz
registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 28312393


John Schantz
Registreret revisor



Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | Hemi Invest ApS Solbjerg Hedevej 202 8355 Solbjerg |
| CVR-nr. | 29240639 |
| Hjemsted | Århus |
| Regnskabsår | 1. januar 2016 - 31. december 2016 |
| Direktion | Finn Pedersen, Direktør |
| Revisor | Revisionsfirmaet John Schantz registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg CVR-nr.: 28312393 |



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt i at eje anparter i tilknyttede virksomheder.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 125.536, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 9.068.236, og en egenkapital på kr. 2.048.340

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Hemi Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

I henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har medført nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav. Ændringen har ingen beløbsmæssige effekter for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller sammenligningstallene.

Ud over dette er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslor som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Resultatopgørelse

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 367.807 | 426.017 |
| Driftsresultat | | 367.807 | 426.017 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 2.118 | 2.879 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -209.016 | -146.336 |
| Resultat før skat | | 160.909 | 282.560 |
| Skat af årets resultat | | -35.373 | -56.471 |
| Årets resultat | | 125.536 | 226.089 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 51.700 | 0 |
| Overført resultat | | 73.836 | 226.089 |
| Resultatdisponering | | 125.536 | 226.089 |



Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 8.648.540 | 6.548.540 |
| Materielle anlægsaktiver | | 8.648.540 | 6.548.540 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 2 | 255.000 | 255.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 255.000 | 255.000 |
| Anlægsaktiver | | 8.903.540 | 6.803.540 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 43.558 | 52.935 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 22.491 | 37.224 |
| Andre tilgodehavender | | 27.491 | 24.347 |
| Tilgodehavender | | 93.540 | 114.506 |
| Likvide beholdninger | | 71.156 | 105.167 |
| Omsætningsaktiver | | 164.696 | 219.673 |
| Aktiver | | 9.068.236 | 7.023.213 |



Balance 31. december 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 1.871.640 | 1.797.804 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 51.700 | 0 |
| Egenkapital | | 2.048.340 | 1.922.804 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 427.300 | 399.500 |
| Hensatte forpligtelser | | 427.300 | 399.500 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.215.214 | 3.666.898 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 496.024 | 463.644 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 399.768 | 284.371 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 6.111.006 | 4.414.913 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 232.000 | 147.500 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 97.525 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.000 | 12.500 |
| Selskabsskat | | 11.065 | 12.496 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 126.000 | 113.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 481.590 | 285.996 |
| Gældsforpligtelser | | 6.592.596 | 4.700.909 |
| Passiver | | 9.068.236 | 7.023.213 |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 5 | | |



Noter

| | 2016 | 2015 |
|---|----------------|----------------|
| 1. Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 19.604 | 14.848 |
| Andre finansielle omkostninger | 189.412 | 131.488 |
| | <u>209.016</u> | <u>146.336</u> |

2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

| Navn | Hjemsted | Ejerandel i % |
|------------------|----------|---------------|
| Lifi Invest ApS | Aarhus | 100,00 |
| Rosso Invest ApS | Aarhus | 100,00 |

3. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 5.215.214 | 232.000 | 4.258.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 496.024 | | 496.024 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 399.768 | | 399.768 |
| | <u>6.111.006</u> | <u>232.000</u> | <u>5.153.792</u> |

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med realkreditselskab er deponeret ejerpantebrev på kr. 5.447.000 og den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 8.903.540.