



Hemi Invest ApS

C/O Brunse Mæhlisen Advokatfirma
Nørre Alle 32
8362 Hørning

CVR-nr. 29240639

Årsrapport for 2021

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. juni 2022

Jakob Brunse Mæhlisen
Dirigent

SCHANTZ REVISION

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



Hemi Invest ApS

Indholdsfortegnelse

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



Hemi Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Hemi Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solbjerg, den 29. juni 2022

Direktion

Jakob Brunse Mæhlisen
Direktør



Hemi Invest ApS

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 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 29. juni 2022

Schantz Revision
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28312393

John Schantz
Registreret revisor
mne1236



Hemi Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Hemi Invest ApS C/O Brunse Mæhlisen Advokatfirma Nørre Alle 32 8362 Hørning
CVR-nr.	29240639
Hjemsted	Skanderborg
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Jakob Brunse Mæhlisen, Direktør
Revisor	Schantz Revision registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg
Telefon	86927566
Telefax	86928422
E-mail	revisor@john-schantz.dk
Hjemmeside	www.john-schantz.dk
CVR-nr.	28312393



Hemi Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Tidligere ejer er afdøet ved døden efter balancedagen, hvorefter advokat Jakob Brunse Mæhlisen er indsat som direktør.



Hemi Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Hemi Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter incl. forbrug.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



Hemi Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.



Hemi Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

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 for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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



Hemi Invest ApS

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		272.666	256.166
Andre driftsomkostninger		-84.578	-102.138
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	944.913
Driftsresultat		188.088	1.098.941
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		106.834	43.094
Andre finansielle indtægter		15.484	23.341
Finansielle omkostninger	2	-93.294	-130.285
Resultat før skat		217.112	1.035.091
Skat af årets resultat		39.940	-223.450
Årets resultat		257.052	811.641
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	56.500
Overført resultat		257.052	755.141
Resultatdisponering		257.052	811.641



Hemi Invest ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	1.509.340	6.209.341
Materielle anlægsaktiver		1.509.340	6.209.341
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		255.000	255.000
Andre tilgodehavender		700.000	0
Finansielle anlægsaktiver		955.000	255.000
Anlægsaktiver		2.464.340	6.464.341
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.933.239	1.167.735
Tilgodehavende selskabsskat		31.633	41.291
Andre tilgodehavender		1.000.185	16.025
Tilgodehavender		3.965.057	1.225.051
Likvide beholdninger		44.702	161.175
Omsætningsaktiver		4.009.759	1.386.226
Aktiver		6.474.099	7.850.567



Hemi Invest ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.664.752	4.407.700
Udbytte for regnskabsåret		0	56.500
Egenkapital		4.789.752	4.589.200
Hensættelser til udskudt skat		82.800	639.500
Hensatte forpligtelser		82.800	639.500
Gæld til realkreditinstitutter		613.185	1.834.580
Langfristede gældsforpligtelser	4	613.185	1.834.580
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		34.000	103.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.616	21.728
Selskabsskat		477.658	122.068
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		10.735	2.036
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		28.500	407.875
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		384.353	130.580
Kortfristede gældsforpligtelser		988.362	787.287
Gældsforpligtelser		1.601.547	2.621.867
Passiver		6.474.099	7.850.567
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



Noter

	2021	2020
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	0
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	5.586
Andre finansielle omkostninger	93.294	124.699
	93.294	130.285
3. Investeringsejendomme		
Centrale forudsætninger ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi: Der anvendes en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægter med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.		
Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på tkr. 61. Diskonteringsfaktoren er fastsat ud fra område, stand, anvendelse mv. For boliglejemål i Århus anvendes et afkastniveau på 4,00 %. Pr. 31/12 2021, er der et lejemål som ikke er udlejet.		
Bruttoleje: Der tages udgangspunkt i regnskabsårets indtægter og omkostninger og lejeindtægter reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.		
Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende regnskabstal og nuværende kendte lejekontrakter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse mv.		
Administrationen fastsættes ud fra de realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme og ud fra erfaringstal fra lignende ejendomme.		
Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra realiserede regnskabstal og erfaringstal fra de konkrete og lignende ejendomme.		
Kostpris primo	3.303.489	5.396.941
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	6.548
Afgang i årets løb	-2.168.856	-2.100.000
Kostpris ultimo	1.134.633	3.303.489
Opskrivninger primo	2.905.851	2.485.939
Årets opskrivninger	0	419.913
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-2.531.144	0
Opskrivninger ultimo	374.707	2.905.852
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.509.340	6.209.341



Hemi Invest ApS

Noter

	2021	2020	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	613.185	34.000	440.000
	613.185	34.000	440.000

5. Eventualforpligtelser

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

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med realkreditselskaber er deponeret ejerpantebrev på kr. 819.000 og den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør på balancedagen 1.509.340.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jakob Brunse Mæhlisen

Direktør

Serienummer: CVR:37289205-RID:18364321

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-06-29 12:54:52 UTC

NEM ID 

John Schantz

Registreret revisor

På vegne af: Schantz Revision A/S

Serienummer: 5d0ca53b-4b66-4695-acea-f0e9dfe054c4

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-06-29 13:15:41 UTC

Mit ID 

Jakob Brunse Mæhlisen

Dirigent

Serienummer: CVR:37289205-RID:18364321

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-06-29 13:26:13 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>