

REMI INVEST ApS

Ådalen 6
8961 Allingåbro

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/05/2017

Michael Mejneche
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden REMI INVEST ApS
 Ådalen 6
 8961 Allingåbro

 e-mailadresse: dorte.auto@hotmail.com

 CVR-nr: 31333326
 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Sparekassen Djursland
 Hovedgaden 82
 8961 Allingåbro

Revisor Bæk Revision
 Ebeltoftvej 1
 8960 Randers SØ
 DK Danmark
 CVR-nr: 16557390
 P-enhed: 1001119464

Ledespåtegning

Selskabets erklæring

Den af os udarbejdede årsrapport for 2016 for ReMi Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsskøn for forsvarlige.

Årsrapporten giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder betingelser for at fravælge revision for næste regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allingåbro, den 19/04/2017

Direktion

René Salling Rasmussen

Michael Mejneche

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i ReMi Invest ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for ReMi Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 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 opstillingen 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.

Drastrup, 19/04/2017

Ivan Bæk Andersen, godkendt revisor
Godkendt revisionsfirma
Bæk Revision
CVR: 16557390

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering og drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen ændringer i årets løb.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold og bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt danske regnskabsvejledninger og aflagt i dkr.

Årsrapporten er aflagt efter reglerne om klasse B-regnskaber.

Selskabet har med virkning for 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven i lov nr 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen materielle anlægsaktiver.

Eventualaktiver opstået i 2016 og fremefter indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomhed. Der har ikke tidligere været indregnet eventualaktiver.

Ovenstående ændringer har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller egenkapitalen pr 31. december 2016 og der har derfor ikke været behov for ændringer i sammenligningstal.

Derudover har ændringer medført ændringer i sammenligningstallene:

Igangværende arbejder er fra 2016 indregnet under posten "Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser". Selskabet har ingen igangværende arbejder.

Selskabsskat er fra 2016 og fremefter indregnet i posten "Anden gæld, herunder skyldig skat og skyldige bidrag til social sikring". Ændringen har betydning for sammenligningstallet er forøget med kr 21.972.

Ovenstående ændringer har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller egenkapitalen pr 31. december 2016.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af ny årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme princip som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 nyanskaffelser indregnes 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Indtægtskriterier

Omsætningen medtages i det år, hvor levering af ydelsen har fundet sted.

Andre eksterne udgifter

Indeholder udgifter til salgsfremmede omkostninger, andre driftsmiddelomkostninger, ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skatter, herunder eventualforpligtelser/udskudt skat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst samt årets forskydning i hensættelse til udskudt skat der kan henføres til resultatopgørelsen.

Den aktuelle skat for årets skattepligtige indkomst beregnes efter årets gældende skattesats.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris tillagt forbedringer med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Til kostprisen er indregnet handelsomkostninger samt omkostningerne ved låneoptagelse, herunder kurstab.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af grundværdi samt forventet restværdi (scrapværdi) efter afsluttet brugstid. Restværdi udgør mellem 32% og 50% af ejendommens kostpriser.

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris beregnet efter bogført værdi er udregnet til mellem kr 4.162 og 6.600 for selskabets ejendomme.

Den beregnede genindvindingsværdi er beregnet til et højere beløb for selskabets ejendomme.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede levetid/brugstid:

Bygninger og forbedringer = 50år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til nominel værdi.

Egenkapital

Udbytte, som forventes udbetalt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Udloddet udbytte i indkomståret vises særskilt.

Hensættelser / udskudt skat

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Der er ikke beregnet udskudt skat af eventuel skattepligtig ejendomsavance.

Selskabsskat

Skatteforpligtelser og skyldig skat er opgjort ud fra den beregnede skattepligtige indkomst for indeværende år, reguleret for betalte aconto skatter.

Selskabsskat er opgjort uden rentetillæg.

Gældsforpligtelser

Anden gæld er optaget til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Gæld til pengeinstitut er optaget til restgæld.

Prioritetsgæld er optaget til amortiseret restgæld.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Fastsættelsen af dagsværdi vurderes ud fra kostprisen.

Til kostprisen er indregnet handelsomkostninger samt omkostningerne ved låneoptagelse, herunder kurstab.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af grundværdi samt forventet restværdi (scrapværdi) efter afsluttet brugstid.

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris beregnet efter bogført værdi (kostpris) er udregnet til mellem kr 4.221 og 6.664 for de fire ejendomme.

Den beregnede genindvindingsværdi er beregnet til et højere beløb for alle fire ejendomme.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede levetid/brugstid:

Bygninger og forbedringer = 50år.

Scrapværdi/restværdi udgør mellem 32% og 46% af ejendommenes kostpriser.

Egenkapital

Udbytte, som forventes udbetalt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Udloddet udbytte i indkomståret vises særskilt.

Hensættelser / udskudt skat

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Der er ikke beregnet udskudt skat af eventuel skattepligtig ejendomsavance.

Gældsforpligtelser

Gæld til pengeinstitut er optaget til restgæld.

Prioritetsgæld er optaget til amortiseret restgæld.

Skatteforpligtelser og skyldig skat er opgjort ud fra den beregnede skattepligtige indkomst for indeværende år, reguleret for betalte aconto skatter. Selskabsskat er opgjort uden rentetillæg.

Anden gæld er optaget til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		405.470	350.621
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-62.582	-58.064
Resultat af ordinær primær drift		342.888	292.557
Øvrige finansielle omkostninger		-140.267	-163.569
Ordinært resultat før skat		202.621	128.988
Skat af årets resultat	1	-58.798	-37.972
Årets resultat		143.823	91.016
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		143.823	91.016
I alt		143.823	91.016

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		5.417.915	5.321.549
Materielle anlægsaktiver i alt		5.417.915	5.321.549
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.000	2.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		2.000	2.000
Anlægsaktiver i alt		5.419.915	5.323.549
Likvide beholdninger		0	14.929
Omsætningsaktiver i alt		0	14.929
Aktiver i alt		5.419.915	5.338.478

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		459.949	316.126
Egenkapital i alt		584.949	441.126
Gæld til realkreditinstitutter		3.521.979	3.620.127
Gæld til banker		448.047	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.970.026	3.620.127
Gæld til realkreditinstitutter		68.905	69.072
Gæld til banker		601.886	1.050.956
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		194.149	157.197
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		864.940	1.277.225
Gældsforpligtelser i alt		4.834.966	4.897.352
Passiver i alt		5.419.915	5.338.478

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	52.778	37.972
Ændring af udskudt skat	xxx.xxx	xxxxx
Regulering vedrørende tidligere år	6.020	xxxxx
	58.798	37.972

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.590.884	68.905	3.521.979	2.972.498
Kreditinstitutter	465.702	17.655	448.047	363.702
Leasingforpligtelser	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
	4.056.586	86.560	3.970.026	3.336.200

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for realkreditlån i DLR på hovedstol kr. 3.747.000 og restgæld kr 3.659.005, er der givet pant i grunde og bygninger, matrikel VEJ 0007 AN kr. 941.000, VEJ 0006 S kr. 1.222.000, VEJ 0006 O kr. 794.000, VEJ 0009 O kr 412.000 samt Ørsted By 0014 BL kr 395.000.

Den regnskabsmæssige værdi er kr 5.417.915. Se aktiver, ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut Sparekassen Djursland kr. 1.049.933 er der udstedt ejerpantebreve på kr. 225.000 der giver pant i matrikel VEJ 0007 AN, kr 300.000 der giver pant i matrikel VEJ 0006 S, kr. 160.000 der giver pant i matrikel VEJ 0006 O samt kr 480.000 der giver pant i matr VEJ 0011 AS.

Den regnskabsmæssige værdi er kr 5.417.915.