

REMI INVEST ApS

Ådalen 6
8961 Allingåbro

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/05/2018

René Rasmussen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	REMI INVEST ApS Ådalen 6 8961 Allingåbro Telefonnummer: 21839720 CVR-nr: 31333326 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
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 2017 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 23/04/2018

Direktion

René Salling Rasmussen

Michael Mejneche

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i ReMi Invest ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for ReMi Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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, 23/04/2018

Ivan Bæk Andersen, registreret revisor , mne16828
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 og aflagt i dkr.

Årsrapporten er aflagt efter reglerne om klasse B-regnskaber.

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 incl. grundværdien udgør mellem 36% og 70% af ejendommenes kostpriser.

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris beregnet efter bogført værdi er udregnet til mellem kr 4.103 og 6.536 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.

Egenkapital

Udbytte, som forventes udbetalt for regnskabsåret, vises som særskilt post under resultatopgørelsen i resultatdisponering.

Eventuel udloddet udbytte i indkomståret vises særskilt under egenkapitalen.

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

Prioritetsgæld og gæld til pengeinstitut er optaget til amortiseret restgæld.

Selskabsskat er opgjort ud fra den beregnede skattepligtige indkomst for indeværende år fratrukket de indbetalte aconto skatter. Opgjort uden rentetillæg.

Anden gæld er optaget til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		358.743	405.470
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-65.694	-62.582
Resultat af ordinær primær drift		293.049	342.888
Andre finansielle indtægter		4.376	0
Øvrige finansielle omkostninger		-161.924	-140.267
Ordinært resultat før skat		135.501	202.621
Skat af årets resultat	1	-44.550	-58.798
Årets resultat		90.951	143.823
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		90.951	143.823
I alt		90.951	143.823

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		5.933.541	5.417.915
Materielle anlægsaktiver i alt		5.933.541	5.417.915
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.000	2.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		2.000	2.000
Anlægsaktiver i alt		5.935.541	5.419.915
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		0	0
Aktiver i alt		5.935.541	5.419.915

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		550.901	459.949
Egenkapital i alt		675.901	584.949
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.772.870	3.521.979
Gæld til banker		502.882	448.047
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	4.275.752	3.970.026
Gæld til realkreditinstitutter		120.081	68.905
Gæld til banker		595.532	601.886
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		268.275	194.149
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		983.888	864.940
Gældsforpligtelser i alt		5.259.640	4.834.966
Passiver i alt		5.935.541	5.419.915

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	44.550	52.778
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	6.020
	44.550	58.798

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.892.951	120.081	3.772.870	3.307.000
Kreditinstitutter	525.082	22.200	502.882	398.000
Leasingforpligtelser	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
	4.418.033	142.281	4.275.752	3.705.000

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for realkreditlån i DLR på hovedstol kr. 4.178.000 og restgæld kr 3.984.149, er der givet pant i grunde og bygninger (note 6) matrikel VEJ 0007 AN kr. 941.000, VEJ 0006 S kr. 1.236.000, VEJ 0006 O kr. 794.000, VEJ 0009 O kr 412.000, Ørsted By 0014 BL kr 395.000 samt VEJ 0011al kr 400.000. Den regnskabsmæssige værdi er kr 5.933.541.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut Sparekassen Djursland kr. 1.098.413 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 5.933.541.