

---

# ***Hem Holding A/S***

Strandvejen 9B, 7800 Skive

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 10 28 20 04

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/5 2016

Michael Brask-Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hem Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 20. maj 2016

## Direktion

Ellinor Brask-Nielsen

## Bestyrelse

Christian Søgaard

Anders Brask-Nielsen

Bodil Kjøller Brask

Ellinor Brask-Nielsen

Klaus Brask-Nielsen

Niels Trærup

Michael Brask-Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hem Holding A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hem Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skive, den 20. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Hem Holding A/S  
Strandvejen 9B  
7800 Skive

Telefon: 97 44 84 94  
Telefax: 97 44 84 96

CVR-nr.: 10 28 20 04  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Skive

## Bestyrelse

Christian Søgaard  
Anders Brask-Nielsen  
Bodil Kjøller Brask  
Ellinor Brask-Nielsen  
Klaus Brask-Nielsen  
Niels Trærup  
Michael Brask-Nielsen

## Direktion

Ellinor Brask-Nielsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Reservevej 81  
Postboks 19  
7800 Skive

## Advokat

Advokatfirmaet Dahl  
Lundborgvej 18  
8800 Viborg

## Pengeinstitut

Ringkøbing Landbobank A/S  
Torvet 1  
6950 Ringkøbing

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift af udlejningsejendomme, investering i værdipapirer og investering i associerede virksomheder m.v.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 893.138, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 19.326.770.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-21.308</b>	<b>-69.641</b>
Administrationsomkostninger		-252.545	-1.084.620
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-273.853</b>	<b>-1.154.261</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1	963.806	839.833
Finansielle indtægter	2	862.934	798.980
Finansielle omkostninger	3	-234.749	-373.288
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.318.138</b>	<b>111.264</b>
Skat af årets resultat	4	-425.000	156.000
<b>Årets resultat</b>		<b>893.138</b>	<b>267.264</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.531.697	0
Overført resultat	-638.559	267.264
	<b>893.138</b>	<b>267.264</b>



# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		0	377.481
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		142.706	166.657
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>142.706</b>	<b>544.138</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	9.660.619	10.660.076
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.037.760	6.670.570
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>13.698.379</b>	<b>17.330.646</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.841.085</b>	<b>17.874.784</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	159.928
Andre tilgodehavender		1.352.484	925.316
Udskudt skatteaktiv		649.000	1.074.000
Selskabsskat		93.673	38.665
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.095.157</b>	<b>2.197.909</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.889.593</b>	<b>6.804.215</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.984.750</b>	<b>9.002.124</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.825.835</b>	<b>26.876.908</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.531.697	0
Overført resultat		16.795.073	17.411.933
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>19.326.770</b>	<b>18.411.933</b>
Kreditinstitutter		0	4.238
Gæld til associerede virksomheder		0	71.620
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	7.498
Anden gæld		499.065	8.381.619
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>499.065</b>	<b>8.464.975</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>499.065</b>	<b>8.464.975</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.825.835</b>	<b>26.876.908</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Medarbejderforhold	9		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
<b>1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	1.070.538	839.833
Tab ved salg af aktier	-106.732	0
	<u><b>963.806</b></u>	<u><b>839.833</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter associerede virksomheder	679	5.074
Andre finansielle indtægter	862.255	793.906
	<u><b>862.934</b></u>	<u><b>798.980</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	3.258
Andre finansielle omkostninger	234.749	370.030
	<u><b>234.749</b></u>	<u><b>373.288</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	425.000	-156.000
	<u><b>425.000</b></u>	<u><b>-156.000</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	875.693	239.510
Afgang i årets løb	-875.693	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>239.510</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	498.212	72.853
Årets afskrivninger	0	23.951
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-498.212	0
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>96.804</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>142.706</u></b>
Afskrives over	<u>45 år</u>	<u>10 år</u>

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	11.224.487	7.577.103
Tilgang i årets løb	0	3.906.660
Afgang i årets løb	-3.095.565	-259.276
Kostpris 31. december	<u>8.128.922</u>	<u>11.224.487</u>
Værdireguleringer 1. januar	-564.411	-1.202.722
Årets afgang	1.372.406	-94.984
Valutakursregulering	21.699	-8.138
Årets resultat	1.070.538	839.833
Modtagne udbytter	-368.535	-98.400
Værdireguleringer 31. december	<u>1.531.697</u>	<u>-564.411</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>9.660.619</u></b>	<b><u>10.660.076</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Access Invest A/S	Skive	TDKK 600	20%
City Ejendomme Tyskland 1 A/S	Skive	TDKK 18.000	40%

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	0	17.411.933	18.411.933
Valutakursregulering	0	0	21.699	21.699
Årets opskrivning	0	1.531.697	0	1.531.697
Årets resultat	0	0	-638.559	-638.559
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.531.697</b>	<b>16.795.073</b>	<b>19.326.770</b>

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingkontrakter

	2015 DKK	2014 DKK
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 3/14 mdr.	16.250	81.250

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	416.415
-----------------------------------------------------	---	---------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Access Invest A/S, Hem Invest ApS, Access Holding A/S og EBN-SH ApS' mellemværende med bankforbindelse:

Andre værdipapirer og kapitalandele	4.037.760	6.670.570
-------------------------------------	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for Access Invest A/S, Hem Invest ApS, Access Holding A/S og EBN-SH ApS.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
<b>9 Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	351.550	786.920
Andre omkostninger til social sikring	7.236	5.204
Andre personaleomkostninger	-120.000	-120.000
	<u><b>238.786</b></u>	<u><b>672.124</b></u>
Lønninger, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Administrationsomkostninger	<u>238.786</u>	<u>672.124</u>
	<u><b>238.786</b></u>	<u><b>672.124</b></u>

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hem Holding A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af leasingaktiver indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrationsvederlag, løn, bestyrelseshonorar, husleje og revisor m.v.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

## Regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de as so ci e re de virk som heder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

# Regnskabspraksis

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.