
Hem Invest ApS

Strandvejen 9B, 7800 Skive

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 10 37 17 75

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2019

Michael Brask-Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Hem Invest ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 29. maj 2019

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 erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Hem Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hem Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Skive, den 29. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

mne26804

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hem Invest ApS
Strandvejen 9B
7800 Skive

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

CVR-nr.: 10 37 17 75
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

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Administrationsomkostninger	2	-732.320	-915.354
Resultat af ordinær primær drift		-732.320	-915.354
Andre driftsomkostninger		-157.152	0
Resultat før finansielle poster		-889.472	-915.354
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	678.219	604.368
Finansielle indtægter	4	373.776	1.070.018
Finansielle omkostninger		-1.163.443	-321.401
Resultat før skat		-1.000.920	437.631
Skat af årets resultat	5	246.000	-131.000
Årets resultat		-754.920	306.631

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	678.219	604.368
Overført resultat	-1.433.139	-297.737
	-754.920	306.631

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.824	633.118
Materielle anlægsaktiver	6	23.824	633.118
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	9.234.220	8.530.336
Tilgodehavender i associerede virksomheder		0	74.485
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.324.802	8.446.804
Finansielle anlægsaktiver		15.559.022	17.051.625
Anlægsaktiver		15.582.846	17.684.743
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		73.952	345.950
Andre tilgodehavender		75.000	75.000
Selskabsskat		63.254	40.565
Periodeafgrænsningsposter		0	14.453
Tilgodehavender		212.206	475.968
Likvide beholdninger		1.966.864	1.593.863
Omsætningsaktiver		2.179.070	2.069.831
Aktiver		17.761.916	19.754.574

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		400.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.960.162	1.256.278
Overført resultat		14.886.450	16.319.589
Egenkapital	8	17.246.612	17.975.867
Hensættelse til udskudt skat		76.000	322.000
Hensatte forpligtelser		76.000	322.000
Kreditinstitutter		0	12.956
Anden gæld		439.304	1.443.751
Kortfristede gældsforpligtelser		439.304	1.456.707
Gældsforpligtelser		439.304	1.456.707
Passiver		17.761.916	19.754.574
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i værdipapirer og associerede virksomheder.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
2 Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	<u>678.219</u>	<u>604.368</u>
	<u>678.219</u>	<u>604.368</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter associerede virksomheder	15.881	35.930
Andre finansielle indtægter	<u>357.895</u>	<u>1.034.088</u>
	<u>373.776</u>	<u>1.070.018</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>-246.000</u>	<u>131.000</u>
	<u>-246.000</u>	<u>131.000</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	851.187
Afgang i årets løb	-820.937
Kostpris 31. december	<u>30.250</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	218.069
Årets afskrivninger	2.142
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-213.785
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>6.426</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>23.824</u>
Afskrives over	<u>8-10 år</u>

7 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2018	2017
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	<u>7.274.058</u>	<u>7.274.058</u>
Kostpris 31. december	<u>7.274.058</u>	<u>7.274.058</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.256.278	640.732
Valutakursregulering	25.665	11.178
Årets resultat	<u>678.219</u>	<u>604.368</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>1.960.162</u>	<u>1.256.278</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.234.220</u>	<u>8.530.336</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

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

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	400.000	1.256.278	16.319.589	17.975.867
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	25.665	0	25.665
Årets resultat	0	678.219	-1.433.139	-754.920
Egenkapital 31. december	400.000	1.960.162	14.886.450	17.246.612

Selskabskapitalen består af 400 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtiget sig til at indskyde yderligere TDKK 330 i investeringsselskaber.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hem Invest ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrationsvederlag, lønninger, bestyrelses-honorar, husleje og revisor m.v.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 acontoskat-teordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 8-10 år

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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, foretages nedskrivning til den lavere 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 associerede virksomheder.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter udlån til associerede virksomheder, der værdiansættes til den pålydende værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.