
Hem Invest ApS

Strandvejen 9B, 7800 Skive

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 10 37 17 75

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 12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 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 Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hem Invest ApS 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 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

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i værdipapirer og associerede virksomheder.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 950.485, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 17.773.711.

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 |
|---|------|------------------|-----------------|
| Bruttoresultat | | 0 | 0 |
| Administrationsomkostninger | | -667.557 | -273.576 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -667.557 | -273.576 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 1 | 488.006 | 559.425 |
| Finansielle indtægter | 2 | 1.453.986 | 860.438 |
| Finansielle omkostninger | | -189.927 | -248.675 |
| Resultat før skat | | 1.084.508 | 897.612 |
| Skat af årets resultat | 3 | -134.023 | -75.589 |
| Årets resultat | | 950.485 | 822.023 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 239.195 | 539.263 |
| Overført resultat | 711.290 | 282.760 |
| | 950.485 | 822.023 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 812.386 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 812.386 | 0 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 5 | 8.052.516 | 7.813.321 |
| Tilgodehavender i associerede virksomheder | | 748.857 | 1.053.836 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 7.199.082 | 4.825.403 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 16.000.455 | 13.692.560 |
| Anlægsaktiver | | 16.812.841 | 13.692.560 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 307.656 | 289.049 |
| Andre tilgodehavender | | 29.000 | 52.000 |
| Selskabsskat | | 37.328 | 42.411 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 11.600 | 0 |
| Tilgodehavender | | 385.584 | 383.460 |
| Likvide beholdninger | | 2.095.534 | 4.566.768 |
| Omsætningsaktiver | | 2.481.118 | 4.950.228 |
| Aktiver | | 19.293.959 | 18.642.788 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 400.000 | 400.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 778.458 | 539.263 |
| Overført resultat | | 16.595.253 | 15.864.239 |
| Egenkapital | 6 | 17.773.711 | 16.803.502 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 336.000 | 240.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 336.000 | 240.000 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 830.414 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 1.011 | 0 |
| Anden gæld | | 1.183.237 | 768.872 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.184.248 | 1.599.286 |
| Gældsforpligtelser | | 1.184.248 | 1.599.286 |
| Passiver | | 19.293.959 | 18.642.788 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015</u> DKK | <u>2014</u> DKK |
|--|-------------------------|---|
| 1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Andel af overskud i associerede virksomheder | 488.006 | 559.425 |
| | <u>488.006</u> | <u>559.425</u> |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter associerede virksomheder | 72.879 | 89.633 |
| Andre finansielle indtægter | 1.381.107 | 770.805 |
| | <u>1.453.986</u> | <u>860.438</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 38.023 | 11.589 |
| Årets udskudte skat | 96.000 | 64.000 |
| | <u>134.023</u> | <u>75.589</u> |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar | | 0 |
| Tilgang i årets løb | | <u>820.937</u> |
| Kostpris 31. december | | <u>820.937</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | | 0 |
| Årets afskrivninger | | <u>8.551</u> |
| Ned- og afskrivninger 31. december | | <u>8.551</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u>812.386</u> |
| Afskrives over | | <u>8 år</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------------------|------------------|
| 5 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 7.274.058 | 7.274.058 |
| Kostpris 31. december | 7.274.058 | 7.274.058 |
| Værdireguleringer 1. januar | 539.263 | -3.888 |
| Valutakursregulering | 19.724 | -16.274 |
| Årets resultat | 488.006 | 559.425 |
| Modtagne udbytter | -268.535 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december | 778.458 | 539.263 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 8.052.516 | 7.813.321 |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

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

6 Egenkapital

| | Selskabskapital DKK | Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|---------------------------------|------------------------|--|-----------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar | 400.000 | 539.263 | 15.864.239 | 16.803.502 |
| Valutakursregulering | 0 | 0 | 19.724 | 19.724 |
| Årets resultat | 0 | 239.195 | 711.290 | 950.485 |
| Egenkapital 31. december | 400.000 | 778.458 | 16.595.253 | 17.773.711 |

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.

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015</u> DKK | <u>2014</u> DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |

Sikkerhedsstillelser

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

| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 5.246.413 | 2.667.257 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|

Eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtiget sig til at indskyde yderligere TDKK 349 i investeringsselskaber.

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

| | <u>2015</u> DKK | <u>2014</u> DKK |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| 8 Medarbejderforhold | | |

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------|
| Lønninger | 394.370 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.790 | 0 |
| | <u>397.160</u> | <u>0</u> |

Lønninger og andre omkostninger til social sikring er omkostningsført under følgende poster:

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------|
| Administrationsomkostninger | 397.160 | 0 |
| | <u>397.160</u> | <u>0</u> |

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hem Invest ApS 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 finansiell 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

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

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrationsvederlag, lønninger, 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.

Regnskabspraksis

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 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, 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 overskuds-disponeringen 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.

Regnskabspraksis

Øvrige finansielle anlægsaktiver

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

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

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