

---

# *Hem Invest ApS*

Strandvejen 9B, 7800 Skive

## Årsrapport for 2020

---

CVR-nr. 10 37 17 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/5 2021

Michael Brask-Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 27. maj 2021

## 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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 27. maj 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Olesen Furbo  
statsautoriseret revisor  
mne32204

# 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	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttoresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	2	-926.240	-811.692
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-926.240</b>	<b>-811.692</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	372.980	1.487.692
Finansielle indtægter	4	1.445.398	1.288.727
Finansielle omkostninger		-265.655	-212.829
<b>Resultat før skat</b>		<b>626.483</b>	<b>1.751.898</b>
Skat af årets resultat	5	-63.081	-66.274
<b>Årets resultat</b>		<b>563.402</b>	<b>1.685.624</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	372.981	-35.426
Overført resultat	-1.309.579	1.721.050
	<b>563.402</b>	<b>1.685.624</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.178.002	1.358.369
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>1.178.002</b>	<b>1.358.369</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	5.940.914	5.590.723
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.870.580	12.745.877
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>19.811.494</b>	<b>18.336.600</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.989.496</b>	<b>19.694.969</b>
Andre tilgodehavender		15.030	0
Selskabsskat		0	4.395
Periodeafgrænsningsposter		9.102	9.102
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.132</b>	<b>13.497</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.335.992</b>	<b>3.355.974</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.360.124</b>	<b>3.369.471</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.349.620</b>	<b>23.064.440</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		400.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.278.277	1.928.086
Overført resultat		15.297.922	16.607.501
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>19.476.199</b>	<b>18.935.587</b>
Hensættelse til udskudt skat		151.000	116.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>151.000</b>	<b>116.000</b>
Selskabsskat		7.321	0
Anden gæld		3.715.100	4.012.853
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.722.421</b>	<b>4.012.853</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.722.421</b>	<b>4.012.853</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.349.620</b>	<b>23.064.440</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	400.000	1.928.086	16.607.501	0	18.935.587
Valutakursregulering	0	-22.790	0	0	-22.790
Årets resultat	0	372.981	-1.309.579	1.500.000	563.402
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>400.000</b>	<b>2.278.277</b>	<b>15.297.922</b>	<b>1.500.000</b>	<b>19.476.199</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>2 Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	<u>372.980</u>	<u>1.487.692</u>
	<b><u>372.980</u></b>	<b><u>1.487.692</u></b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter associerede virksomheder	0	1.268
Andre finansielle indtægter	<u>1.445.398</u>	<u>1.287.459</u>
	<b><u>1.445.398</u></b>	<b><u>1.288.727</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	21.159	18.031
Årets udskudte skat	35.000	40.000
Regulering af skat	<u>6.922</u>	<u>8.243</u>
	<b><u>63.081</u></b>	<b><u>66.274</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	1.456.050
Kostpris 31. december	1.456.050
Ned- og afskrivninger 1. januar	97.681
Årets afskrivninger	180.367
Ned- og afskrivninger 31. december	278.048
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.178.002</b>
Afskrives over	8-10 år

## 7 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2020 DKK	2019 DKK
Kostpris 1. januar	3.662.637	7.274.058
Afgang i årets løb	0	-3.611.421
Kostpris 31. december	3.662.637	3.662.637
Værdireguleringer 1. januar	1.928.086	1.960.162
Valutakursregulering	-22.789	3.350
Årets resultat	372.980	1.487.692
Modtagne udbytter	0	-1.523.118
Værdireguleringer 31. december	2.278.277	1.928.086
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.940.914</b>	<b>5.590.723</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
City Ejendomme Tyskland 1 A/S	Skive	TDKK 9.000	40%

## **Noter til årsregnskabet**

### **8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser**

#### **Eventualforpligtelser**

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hem Invest ApS for 2020 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 2020 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

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrationsvederlag, lønninger, bestyrelses-honorar, 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 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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### Egenkapital

#### Udbytte

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



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.