

Årsrapport for 2015/16

1. oktober 2015 - 30. september 2016

15. regnskabsår

Christian Hem Invest ApS

Klostervænget 10
9490 Pandrup

CVR-nr. 26 73 55 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2016

Dirigent: _____
Niels Christian Hem

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance 30. september	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for Christian Hem Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 19. december 2016

Direktion

Niels Christian Hem

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Christian Hem Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Christian Hem Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabybro, den 19. december 2016

Revisor Team Nord

Registreret Revisionsaktieselskab
cvr.nr. 27 22 65 66

Henning Pedersen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Christian Hem Invest ApS
Klostervænget 10
9490 Pandrup

CVR-nr.: 26 73 55 13
Stiftet: 28. juni 2002
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Niels Christian Hem

Revisor

Revisor Team Nord
Registreret Revisionsaktieselskab
Industrivej 10
9440 Aabybro

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Christian Hem Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

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

Omkostninger til vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger indeholder salgsfremmende omkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, gebyrer og øvrige låneomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsettelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Årets ændring i dagsværdi indregnes i balancen uden at passere resultatopgørelsen. Den udskudte skat, der opstår ved opskrivningen, indregnes direkte under "hensatte forpligtelser". Den resterende del af opskrivningsbeløbet indregnes på "Reserve på opskrivninger".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		879.455	676.516
Personaleomkostninger	1	252.468	165.099
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-12.440	0
Ordinært resultat før finansielle poster		639.428	511.417
Andre finansielle indtægter		780	1.001
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		301.779	317.297
Andre finansielle omkostninger		183.884	57.337
Resultat før skat		154.545	137.784
Skat af årets resultat	2	-5.600	1.103
Årets resultat		160.145	136.681
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		2.518.296	2.381.615
Årets resultat		160.145	136.681
Til disposition		2.678.440	2.518.296
Overført til næste år		2.678.440	2.518.296
Disponeret i alt		2.678.440	2.518.296

Balance 30. september

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		24.653.774	20.845.556
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>24.653.774</u>	<u>20.845.556</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.653.774</u>	<u>20.845.556</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.000
Andre tilgodehavender		0	16.190
Periodeafgrænsningsposter		2.205	2.205
Tilgodehavender i alt		<u>2.205</u>	<u>28.395</u>
Likvide beholdninger		<u>35.110</u>	<u>49.570</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>37.315</u>	<u>77.965</u>
Aktiver i alt		<u>24.691.089</u>	<u>20.923.521</u>

Balance 30. september

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivning		1.650.000	1.650.000
Overført resultat		2.678.440	2.518.296
Egenkapital i alt	3	4.453.440	4.293.296
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		1.575.460	1.626.204
Hensatte forpligtelser i alt		1.575.460	1.626.204
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		7.831.864	4.336.828
Kortfristet del af langfristet gæld		-502.000	-285.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	7.329.864	4.051.828
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		502.000	285.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	4.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	19.090
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.445.172	10.366.617
Selskabsskat		45.144	24.393
Anden gæld		320.009	252.544
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.332.325	10.952.193
Gældsforpligtelser i alt		18.662.189	15.004.021
Passiver i alt		24.691.089	20.923.521
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		
Hovedaktivitet	7		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger		2015/16	2014/15	
			kr.	kr.	
	Gager og vederlag mv.		8.413	14.700	
	Løn, gager og vederlag		238.837	148.239	
	Andre udgifter til social sikring		5.218	2.160	
	Personaleomkostninger i alt		252.468	165.099	
2	Skat af årets resultat		2015/16	2014/15	
			kr.	kr.	
	Skat af årets resultat		45.144	24.393	
	Udskudt skat af årets resultat		-50.744	-23.290	
	Skat af årets resultat i alt		-5.600	1.103	
3	Egenkapital	Selskabs-	Reserve for	Overført re-	I alt
		kapital	opskrivninger	sultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	1.650.000	2.518.296	4.293.296
	Årets resultat	0	0	160.145	160.145
	Saldo ultimo	125.000	1.650.000	2.678.440	4.453.440

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: tkr. 5.568

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.832, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 16.140.

Herudover er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 580 deponeret til sikkerhed for eventuelt bankengagement pr.30.09.2016 t.kr. 0, medens ejerpantebreve på i alt tkr. 187 er deponeret til sikkerhed for eventuelt mellemværende med ejerforeninger.

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber i koncernen.

7 Hovedaktivitet

Selskabets vigtigste aktivitet er udlejning af ejendomsportefølje.