

## Årsrapport for 2016/17

1. oktober 2016 - 30. september 2017

16. 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 13. februar 2018

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Christian Hem



# Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

# Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for Christian Hem Invest ApS.

Årsrapporten aflægges 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 9. februar 2018

**Direktion**

Niels Christian Hem

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til kapitalejerne i Christian Hem Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Christian Hem Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbun-

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

det med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabybro, den 9. februar 2018

**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

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendomsportefølje.



# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Christian Hem Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-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".

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele er indregnet til dagsværdi på balancedagen. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, indregnes værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris. Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

### 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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.819.068</b>	<b>879.455</b>
Personaleomkostninger	1	232.126	252.468
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		0	-12.440
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>1.586.943</b>	<b>639.428</b>
Andre finansielle indtægter		105.528	780
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		390.023	301.779
Andre finansielle omkostninger		178.949	183.884
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.123.499</b>	<b>154.545</b>
Skat af årets resultat	2	307.043	-5.600
<b>Årets resultat</b>		<b>816.456</b>	<b>160.145</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		2.678.440	2.518.296
Årets resultat		816.456	160.145
<b>Til disposition</b>		<b>3.494.897</b>	<b>2.678.440</b>
Overført til næste år		3.494.897	2.678.440
<b>Disponeret i alt</b>		<b>3.494.897</b>	<b>2.678.440</b>

## Balance 30. september

---

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		20.887.870	24.653.774
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	3	<u>20.887.870</u>	<u>24.653.774</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder		50.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.090.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.140.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>23.027.870</u>	<u>24.653.774</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.594.424	0
Andre tilgodehavender		2.542.805	0
Periodeafgrænsningsposter		2.205	2.205
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>6.139.434</u>	<u>2.205</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>24.000</u>	<u>35.110</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>6.163.434</u>	<u>37.315</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>29.191.304</u>	<u>24.691.089</u>

## Balance 30. september

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		975.550	1.650.000
Overført resultat		3.494.897	2.678.440
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<b>4.595.447</b>	<b>4.453.440</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		1.398.240	1.575.460
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.398.240</b>	<b>1.575.460</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		7.392.310	7.831.864
Kortfristet del af langfristet gæld		-446.000	-502.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	5	<b>6.946.310</b>	<b>7.329.864</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		446.000	502.000
Kreditinstitutter i øvrigt		1.320.744	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.421	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.573.376	10.445.172
Selskabsskat		209.418	45.144
Anden gæld		633.349	320.009
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.251.308</b>	<b>11.332.325</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.197.618</b>	<b>18.662.189</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>29.191.304</b>	<b>24.691.089</b>
Særlige poster	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter m.v.	8		

# Noter til årsrapporten

---

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
		kr.	kr.

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
		kr.	kr.
	Skat af årets resultat	209.418	45.144
	Udskudt skat af årets resultat	97.625	-50.744
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>307.043</b>	<b>-5.600</b>

## **3 Materielle anlægsaktiver**

I regnskabsposten materielle anlægsaktiver indgår 6 ejerlejligheder med en regnskabsmæssig værdi på kr. 12.066.133. Der er foretaget opskrivning til dagsværdi. Den regnskabsmæssige værdi ville såfremt opskrivningen ikke var foretaget andrage kr. 10.815.427.

<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	1.650.000	2.678.440	4.453.440
	Årets resultat	0	0	816.456	816.456
	Regulering af opskrivning	0	-674.450	0	-674.450
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>975.550</b>	<b>3.494.897</b>	<b>4.595.447</b>

## **5 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 5.149.

## **6 Særlige poster**

Selskabet har i årets løb afhændet 2 ejerlejligheder med en fortjeneste på kr. 922.326. Den regnskabsmæssige gevinst ved salget er indregnet under bruttofortjeneste.

### **7      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.392, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 14.565.

Herudover er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 580 deponeret til sikkerhed for bankengagement pr.30.09.2017 t.kr. 1.321, medens ejerpantebreve på i alt tkr. 152 er deponeret til sikkerhed for eventuelt mellemværende med ejerforeninger.

### **8      Eventualposter m.v.**

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