



Tlf.: 98 27 98 11
aabybro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej 10
DK-9440 Aabybro
CVR-nr. 20 22 26 70

CHRISTIAN HEM INVEST APS
KLOSTERVÆNGET 10, 9490 PANDRUP
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. januar 2024

Niels Christian Hem

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Christian Hem Invest ApS Klostervænget 10 9490 Pandrup
	CVR-nr.: 26 73 55 13
	Kommune: Jammerbugt
	Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Niels Christian Hem
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej 10 9440 Aabybro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 19. januar 2024

Direktion:

Niels Christian Hem

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Christian Hem Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Christian Hem Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabybro, den 19. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anette Frederiksen
Registreret revisor
MNE-nr. mne12631

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		730.120	971.112
Personaleomkostninger.....	1	-222.457	-242.829
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.137.176	-1.871.162
DRIFTSRESULTAT		-629.513	-1.142.879
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		403.644	331.316
Andre finansielle indtægter.....	2	316.756	134.389
Andre finansielle omkostninger.....	3	-384.170	-309.281
RESULTAT FØR SKAT		-293.283	-986.455
Skat af årets resultat.....	4	227.282	319.529
ÅRETS RESULTAT		-66.001	-666.926
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		403.644	331.316
Overført resultat.....		-469.645	-998.242
I ALT		-66.001	-666.926

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		19.460.012	20.597.188
Materielle anlægsaktiver.....	5	19.460.012	20.597.188
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.227.850	824.206
Andre værdipapirer.....		3.110.000	3.110.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	4.337.850	3.934.206
ANLÆGSAKTIVER.....		23.797.862	24.531.394
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		125.000	325.000
Andre tilgodehavender.....		609.844	594.904
Periodeafgrænsningsposter.....		1.480	11.597
Tilgodehavender.....		736.324	931.501
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	7	1.000.000	0
Værdipapirer og kapitalandele.....		1.000.000	0
Likvide beholdninger.....		27.016	500.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.763.340	1.431.501
AKTIVER.....		25.561.202	25.962.895

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		1.110.850	707.206
Overført resultat.....		6.455.597	6.925.242
EGENKAPITAL.....		7.691.447	7.757.448
Hensættelse til udskudt skat.....		998.582	1.259.568
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		998.582	1.259.568
Gæld til realkreditinstitutter.....		379.530	4.371.122
Selskabsskat.....		22.207	95.686
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	401.737	4.466.808
Obligationslån.....		26.187	388.104
Gæld til pengeinstitutter.....		437.298	159.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.500	28.900
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		15.358.266	11.279.116
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		156.289	382.605
Anden gæld.....		443.896	241.026
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.469.436	12.479.071
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		16.871.173	16.945.879
PASSIVER.....		25.561.202	25.962.895
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling/going concern	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	125.000	707.206	6.925.242	7.757.448
Forslag til resultatdisponering.....		403.644	-469.645	-66.001
Egenkapital 30. september 2023.....	125.000	1.110.850	6.455.597	7.691.447

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	219.305	239.306	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.152	3.523	
	222.457	242.829	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	316.756	134.389	
	316.756	134.389	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	249.671	221.108	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	134.499	88.173	
	384.170	309.281	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	33.704	116.591	
Regulering af udskudt skat.....	-260.986	-436.120	
	-227.282	-319.529	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2022.....		19.385.792	
Kostpris 30. september 2023.....		19.385.792	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....		1.211.396	
Årets værdireguleringer.....		-1.137.176	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....		74.220	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		19.460.012	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september 2023.....	19.460.012
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.137.176

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes primært på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et individuelt afkastkrav.

Investeringssejendommene er fordelt således:

3 erhvervslejligheder i Aalborg C, dagsværdi 6.150 tkr., er fastsat med udgangspunkt i et afkastkrav på 5,61 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på balancedagen, ejendomstype og beliggenhed m.v. Afkastkravet på 5,61 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aalborg C.

10 beboelsesejerlejligheder i Aalborg C - primært bestående af 2-værelses lejligheder - dagsværdi 12.000 tkr., er fastsat med udgangspunkt i et individuelt afkastkrav på 3-4 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på balancedagen, ejendomstype og beliggenhed samt prisfastsættelsen for tilsvarende lejligheder i området.

2 enfamilieshuse i Jammerbugt Kommune, dagsværdi 1.300 tkr., er fastsat med udgangspunkt i et individuelt afkastkrav på 7-8 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på balancedagen, ejendomstype og beliggenhed samt prisfastsættelsen for tilsvarende ejendomme i området.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. oktober 2022.....	117.000	3.110.000
Kostpris 30. september 2023.....	117.000	3.110.000
Værdireguleringer 1. oktober 2022.....	707.206	0
Årets resultat	403.644	0
Værdireguleringer 30. september 2023	1.110.850	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....	1.227.850	3.110.000

NOTER

Note

Andre værdipapirer og kapitalandele

7

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Obligationer
Dagsværdi 30. september 2023.....	1.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-3.002

Langfristede gældsforpligtelser

8

	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	405.717	26.187	263.706	4.759.226
Selskabsskat.....	22.207	0	0	95.686
	427.924	26.187	263.706	4.854.912

Eventualposter mv.

9

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for C.H. Holding, Blokhush ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 406 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 8.857 tkr.

Herudover er der udstedt ejerpantebrev på i alt 580 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 820 tkr. Endvidere er der deponeret ejerpantebreve på i alt 147 tkr. til sikkerhed for eventuelt mellemværender med ejerforeninger.

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling/going concern

11

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,0 mio. kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christian Hem Invest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Andre værdipapirer omfatter aktier, der forventes beholdt, og måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.