



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 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. januar 2023

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 2021 - 30. september 2022	
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 2021 - 30. september 2022
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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 31. januar 2023

Direktion:

Niels Christian Hem

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Christian Hem Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Christian Hem Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 31. januar 2023

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		971.112	1.315.381
Personaleomkostninger.....	1	-242.829	-242.928
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.871.162	-366.043
DRIFTSRESULTAT		-1.142.879	706.410
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		331.316	210.164
Andre finansielle indtægter.....	2	134.389	145.669
Andre finansielle omkostninger.....	3	-309.281	-327.285
RESULTAT FØR SKAT		-986.455	734.958
Skat af årets resultat.....	4	319.529	11.047
ÅRETS RESULTAT		-666.926	746.005
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		331.316	210.164
Overført resultat.....		-998.242	535.841
I ALT		-666.926	746.005

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		20.597.188	23.142.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	20.597.188	23.142.000
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		824.206	492.890
Andre værdipapirer.....		3.110.000	3.110.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	3.934.206	3.602.890
ANLÆGSAKTIVER.....		24.531.394	26.744.890
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		325.000	325.000
Andre tilgodehavender.....		594.904	875.188
Periodeafgrænsningsposter.....		11.597	0
Tilgodehavender.....		931.501	1.200.188
Likvide beholdninger.....		500.000	24.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.431.501	1.224.188
AKTIVER.....		25.962.895	27.969.078

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		707.206	375.890
Overført resultat.....		6.925.242	7.923.483
EGENKAPITAL.....		7.757.448	8.424.373
Hensættelse til udskudt skat.....		1.259.568	1.695.688
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.259.568	1.695.688
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.371.122	4.756.948
Selskabsskat.....		95.686	81.219
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	4.466.808	4.838.167
Prioritetsgæld.....		388.104	430.500
Gæld til pengeinstitutter.....		159.320	211.734
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.900	49.620
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		11.279.116	11.117.662
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		382.605	811.142
Anden gæld.....		206.092	352.839
Periodeafgrænsningsposter.....		34.934	37.353
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.479.071	13.010.850
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		16.945.879	17.849.017
PASSIVER.....		25.962.895	27.969.078
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	125.000	375.890	7.923.484	8.424.374
Forslag til resultatdisponering.....		331.316	-998.242	-666.926
Egenkapital 30. september 2022.....	125.000	707.206	6.925.242	7.757.448

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	239.306	239.243	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.523	3.685	
	242.829	242.928	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	38.648	37.688	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	95.741	107.981	
	134.389	145.669	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	221.108	220.284	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	88.173	107.001	
	309.281	327.285	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	116.591	102.124	
Regulering af udskudt skat.....	-436.120	-113.171	
	-319.529	-11.047	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2021.....		20.059.442	
Afgang.....		-673.650	
Kostpris 30. september 2022.....		19.385.792	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....		3.082.558	
Årets værdireguleringer.....		-1.871.162	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....		1.211.396	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....		20.597.188	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september 2022.....	20.597.188
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.871.162

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

Investeringssejendommene er fordelt således:

3 erhvervslejligheder i Aalborg C, dagsværdi 6.750 tkr., er fastsat med udgangspunkt i et afkastkrav på 5,11 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på balancedagen, ejendomstype og beliggenhed m.v. Afkastkravet på 5,11 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aalborg C.

10 beboelsesejerlejligheder i Aalborg C - primært bestående af 2-værelses lejligheder - dagsværdi 12.547 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 2021.....	117.000	3.110.000
Kostpris 30. september 2022.....	117.000	3.110.000
Værdireguleringer 1. oktober 2021.....	375.890	0
Årets resultat	331.316	0
Værdireguleringer 30. september 2022.....	707.206	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....	824.206	3.110.000

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					7
	30/9 2022	Afdrag	Restgæld	30/9 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.759.226	388.104	2.748.947	5.187.448	
Selskabsskat.....	95.686	0	0	81.219	
	4.854.912	388.104	2.748.947	5.268.667	
 Eventualposter mv.					 8
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 administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 9
Til sikkerhed for prioritetsgæld, 4.759 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 8.127 tkr.					
Herudover er der udstedt ejerpantebrev på i alt 580 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 820 tkr. Endvidere er der deponeret ejerpantebreve på i alt 147 tkr. til sikkerhed for eventuelt mellemværender med ejerforeninger.					
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					 10
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 2,2 mio. kr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Christian Hem Invest ApS for 2021/22 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

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 ejerselskabets 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 ejerselskabets 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. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken. Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

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.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er noterede.

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.