

Christian Hem Invest ApS

Klostervænget 10, 9490 Pandrup
CVR-nr. 26 73 55 13

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 16. februar 2026

Niels Christian Hem

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Industrivej 10
DK-9440 Aabybro
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet Christian Hem Invest ApS
Klostervænget 10
9490 Pandrup

CVR-nr.: 26 73 55 13
Stiftet: 28. juni 2002
Kommune: Jammerbugt
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Niels Christian Hem

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Industrivej 10
9440 Aabybro

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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 16. februar 2026

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 2024 - 30. september 2025 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 revisors 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 16. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Anette Frederiksen
Registreret revisor
MNE-nr. mne12631

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, vil en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb, baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		718.447	1.118.969
Personaleomkostninger	2	-118	-142.049
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-400.000	0
Driftsresultat		318.329	976.920
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		960.861	516.612
Andre finansielle indtægter	3	198.330	281.810
Andre finansielle omkostninger	4	-356.666	-351.909
Resultat før skat		1.120.854	1.423.433
Skat af årets resultat	5	-83.154	-150.380
Årets resultat		1.037.700	1.273.053

Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		960.861	516.612
Overført resultat		76.839	756.441
I alt		1.037.700	1.273.053

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		19.060.012	19.460.012
Materielle anlægsaktiver	6	19.060.012	19.460.012
Kapitalandele i kapitalinteresser		1.597.657	1.536.129
Andre værdipapirer		3.110.000	3.110.000
Finansielle anlægsaktiver	7	4.707.657	4.646.129
Anlægsaktiver		23.767.669	24.106.141
Tilgodehavende hos kapitalinteresser		1.500.000	500.000
Andre tilgodehavender		594.379	597.455
Periodeafgrænsningsposter		618	0
Tilgodehavender		2.094.997	1.097.455
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	1.063.933	1.055.500
Værdipapirer og kapitalandele		1.063.933	1.055.500
Likvide beholdninger		2.250.042	5.302
Omsætningsaktiver		5.408.972	2.158.257
Aktiver		29.176.641	26.264.398

Balance 30. september

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		1.530.657	1.627.462
Overført resultat		8.346.542	7.212.038
Egenkapital		10.002.199	8.964.500
Hensættelse til udskudt skat		933.761	966.380
Hensatte forpligtelser		933.761	966.380
Selskabsskat		105.321	170.480
Langfristede gældsforpligtelser	9	105.321	170.480
Gæld til pengeinstitutter		0	66.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.034	54.003
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.600.550	15.617.934
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		230.755	103.279
Anden gæld		179.021	321.062
Kortfristede gældsforpligtelser		18.135.360	16.163.038
Gældsforpligtelser		18.240.681	16.333.518
Passiver		29.176.641	26.264.398

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

1

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

10

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	1.627.462	7.212.037	8.964.499
Forslag til resultatdisponering		960.861	76.839	1.037.700
Overførsler				
Afgang/ophør		-124.333	124.333	0
Modt./dekl. udbytte		-933.333	933.333	0
Egenkapital 30. september 2025	125.000	1.530.657	8.346.542	10.002.199

Noter

1 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Investeringsjendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb, baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
Løn og gager	0	139.544
Andre omkostninger til social sikring	118	2.505
	118	142.049
3 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	198.330	281.810
	198.330	281.810
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	318.292	304.854
Finansielle omkostninger i øvrigt	38.374	47.055
	356.666	351.909
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	115.773	182.582
Regulering af udskudt skat	-32.619	-32.202
	83.154	150.380

Noter

6 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024	19.385.792
Kostpris 30. september 2025	19.385.792
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024	74.220
Årets værdireguleringer	-400.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025	-325.780
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	19.060.012

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point, vil reducere den samlede dagsværdi med 1,9 mio. kr.

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september 2025	19.060.012

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 5.760 tkr., er fastsat med udgangspunkt i et afkastkrav på 5-6 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på balancedagen, ejendomstype og beliggenhed m.v. Afkastkravet på 5-6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aalborg C.

10 beboelselejligheder 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 enfamiliehuse 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.

Noter

7 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i kapitalinteresser	Andre værdipapirer
Kostpris 1. oktober 2024	308.667	3.110.000
Afgang	-241.667	0
Kostpris 30. september 2025	67.000	3.110.000
Værdireguleringer 1. oktober 2024	1.234.459	0
Udloddet resultat	-533.333	0
Årets resultat	806.216	0
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver	23.315	0
Værdireguleringer 30. september 2025	1.530.657	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	1.597.657	3.110.000

8 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Obligationer
Dagsværdi 30. september 2025	1.063.933
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	8.433

9 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Selskabsskat	105.321	0	0	170.480
	105.321	0	0	170.480

10 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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. Blokhus ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

11 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt ejerpantebrev på i alt 580 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 820 tkr. Endvidere er der deponeret ejerpantebreve på i alt 147 tkr. til sikkerhed for eventuelt mellemværender med ejerforeninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Christian Hem Invest ApS for 2024/25 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 kapitalinteresser

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 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne 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 inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Nettopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalinteresser 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 kapitalinteressers 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 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 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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.