



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Torvet 30, 2. sal · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Fax. nr.: 56 56 06 19

Mail: sr@srevision.dk

Web: www.srevision.dk

CHR-Martin Invest ApS
Vedskøllevej 38
4681 Herfølge

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

(CVR-nr. 33 04 51 07)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. januar 2019

Martin Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 9
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 til 30. september 2018	side 10
Balance pr. 30. september 2018	side 11 - 12
Noter	side 13 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet

CHR-Martin Invest ApS
Vedskøllevej 38
4681 Herfølge

Kundenr.: 2319
CVR-nr.: 33 04 51 07
Stiftet: 25. juni 2010
Hjemsted: Herfølge
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Martin Christensen

Revisor

SR Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Torvet 30, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 til 30. september 2018 for CHR-Martin Invest ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 til 30. september 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 24. januar 2019

Direktion:



Martin Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CHR-Martin Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CHR-Martin Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 til 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

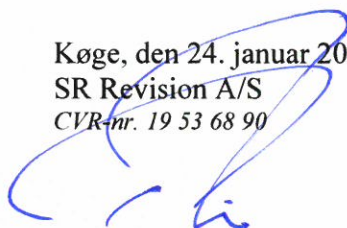
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Køge, den 24. januar 2019

SR Revision A/S

CVR-nr. 19 53 68 90



Per Riis

mne1167

Master i Skat

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at drive handel investering og dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CHR-Martin Invest ApS for 2017/2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 nettopnegestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

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

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 a'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Skyldigt sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober til 30. september

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	471.695	667.349	
Personaleomkostninger	-110.282	-103.910	1
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-7.515</u>	<u>-5.554</u>	2
Driftsresultat	353.898	557.885	
Andre finansielle indtægter	1.271	981	3
Finansielle omkostninger	<u>-176.136</u>	<u>-177.933</u>	
Resultat før skat	179.033	380.933	
Skat af årets resultat	<u>-65.253</u>	<u>-68.431</u>	4
Årets resultat	<u>113.780</u>	<u>312.502</u>	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>113.780</u>	<u>312.502</u>	
I alt	<u>113.780</u>	<u>312.502</u>	

Balance pr. 30. september

Aktiver

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5.833.228	5.745.991	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>50.141</u>	<u>28.241</u>	
I alt	<u>5.883.369</u>	<u>5.774.232</u>	
Anlægsaktiver i alt	<u>5.883.369</u>	<u>5.774.232</u>	5
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	35.392	29.447	
Andre tilgodehavender	96.449	97.082	
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>20.688</u>	
I alt	<u>131.841</u>	<u>147.217</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>131.841</u>	<u>147.217</u>	
Aktiver i alt	<u><u>6.015.210</u></u>	<u><u>5.921.449</u></u>	

Balance pr. 30. september

Passiver

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	80.000	80.000	
Overført resultat	<u>669.903</u>	<u>556.123</u>	6
Egenkapital i alt	<u>749.903</u>	<u>636.123</u>	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	<u>30.545</u>	<u>10.089</u>	
I alt	<u>30.545</u>	<u>10.089</u>	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.728.786	1.803.080	7
Kreditinstitutter i øvrigt	1.309.325	1.324.400	7
Skyldig sambeskatningsbidrag	<u>44.797</u>	<u>86.450</u>	
I alt	<u>3.082.908</u>	<u>3.213.930</u>	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	155.000	214.000	
Kreditinstitutter i øvrigt	243.216	884.877	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.881	138.365	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	1.339.307	537.507	
Anden gæld	249.000	238.900	
Skyldig sambeskatningsbidrag	<u>86.450</u>	<u>47.658</u>	
I alt	<u>2.151.854</u>	<u>2.061.307</u>	
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.234.762</u>	<u>5.275.237</u>	
Passiver i alt	<u>6.015.210</u>	<u>5.921.449</u>	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			8
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			9

Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1.		
De samlede personaleomkostninger udgør:		
Løn og gager	<u>110.282</u>	<u>103.910</u>
I alt	<u>110.282</u>	<u>103.910</u>
Note 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>7.515</u>	<u>5.554</u>
I alt	<u>7.515</u>	<u>5.554</u>
Note 3 Andre finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	<u>1.271</u>	<u>981</u>
I alt	<u>1.271</u>	<u>981</u>
Note 4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	20.456	-18.019
Skyldig sambeskatningsbidrag	<u>44.797</u>	<u>86.450</u>
I alt	<u>65.253</u>	<u>68.431</u>
Note 5 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendomme		
Ejendommene er beliggende på Sjælland har været fuldt udlejet i året.		
Den anvendte målemetode til opgørelse af skønnet dagsværdi er afkastbaseret med udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsresultat og afkast. Der er ved målingen anvendt en afkastsats på 8%, hvilket er vurderet i forhold til gennemsnitlige niveau for området. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til typen af ejendomme og deres beliggenhed.		
Note 6 Overført resultat		
Overført fra tidligere år	556.123	243.621
Årets resultat	<u>113.780</u>	<u>312.502</u>
I alt	<u>669.903</u>	<u>556.123</u>
Note 7 Langfristede gældsforpligtelser		
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 2.570.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		

Noter

<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
kr.	kr.

Note 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**Hæftelse ved sambeskatning**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Leasing

Selskabet har påtaget sig finansielle leasingforpligtelser for følgende beløb:

Restløbetid i 24 måneder med en gennemsnitlig månedlig ydelse på 2.943 i alt kr. 70.620.

Note 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendomme tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 1.803.786.

Der er til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut givet håndpant i ejerpantebreve for i alt kr. 2.800.000 med pant i selskabets ejendomme.