



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

CHR-Martin Invest ApS
Vedskøllevej 38
4681 Herfølge

Årsrapport
1. oktober 2022 - 30. september 2023

(CVR-nr. 33 04 51 07)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. januar 2024

Martin Christensen
Dirigent

Kundenr.: 2319

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 9
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 til 30. september 2023	side 10
Balance pr. 30. september 2023	side 11 - 12
Noter	side 13 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet

CHR-Martin Invest ApS
Vedskøllevej 38
4681 Herfølge

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

Direktion

Martin Christensen

Revisor

SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2022 til 30. september 2023 for CHR-Martin Invest ApS.

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

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 perioden 1. oktober 2022 til 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 16. januar 2024

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 2022 til 30. september 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerens etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 16. januar 2024
SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
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 med investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CHR-Martin Invest ApS for 2022/2023 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.

Omkostninger til råvarer, leje af driftsmidler, underentreprenører og andre variable udgifter

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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/investeringsejendomme, 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.

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

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 nettopengestrømme 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.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 gældsmetode 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 finansiel 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>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	554.972	222.632	
Personaleomkostninger	-172.821	-388.982	1
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.393	-11.437	2
Driftsresultat	377.758	-177.787	
Andre finansielle indtægter	2.961	3.672	3
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	83.358	5.164.000	
Finansielle omkostninger	-180.637	-107.922	
Resultat før skat	283.440	4.881.963	
Skat af årets resultat	-17.372	-1.137.616	4
Årets resultat	<u>266.068</u>	<u>3.744.347</u>	
Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>266.068</u>	<u>3.744.347</u>	
I alt	<u>266.068</u>	<u>3.744.347</u>	

Balance pr. 30. september

Aktiver

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	11.349.608	10.620.870	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>4.393</u>	
I alt	<u>11.349.608</u>	<u>10.625.263</u>	5
Anlægsaktiver i alt	<u>11.349.608</u>	<u>10.625.263</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	70.385	56.159	
Andre tilgodehavender	<u>96.255</u>	<u>61.773</u>	
I alt	<u>166.640</u>	<u>117.932</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>166.640</u>	<u>117.932</u>	
Aktiver i alt	<u><u>11.516.248</u></u>	<u><u>10.743.195</u></u>	

Balance pr. 30. september

Passiver

	2022/2023	2021/2022	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	80.000	80.000	
Overført resultat	5.872.385	5.606.317	
Egenkapital i alt	5.952.385	5.686.317	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	1.293.066	1.275.694	
I alt	1.293.066	1.275.694	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	2.003.245	2.094.074	
I alt	2.003.245	2.094.074	6
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	91.350	91.087	
Kreditinstitutter i øvrigt	1.133.827	590.404	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.000	45.000	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	679.751	525.866	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	317.624	417.963	
Skyldig sambeskatningsbidrag	0	16.790	
I alt	2.267.552	1.687.110	
Gældsforpligtelser i alt	4.270.797	3.781.184	
Passiver i alt	11.516.248	10.743.195	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			8

Noter

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1.		
De samlede personaleomkostninger udgør:		
Løn og gager	171.590	383.303
Pensioner	0	577
Andre omkostninger til social sikring	1.231	5.102
I alt	<u>172.821</u>	<u>388.982</u>
Note 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.393	11.437
I alt	<u>4.393</u>	<u>11.437</u>
Note 3 Andre finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	2.961	3.672
I alt	<u>2.961</u>	<u>3.672</u>
Note 4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	17.372	1.137.616
I alt	<u>17.372</u>	<u>1.137.616</u>

Note 5 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

Investeringsjendomme

Ejendommene er beliggende på Sjælland og har været delvist 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 7,5%, hvilket er vurderet i forhold til et gennemsnitligt niveau for områderne. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til typen af ejendommene og deres beliggenhed.

Note 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.728.000,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter

2022/2023

2021/2022

kr.

kr.

Note 7 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.

Der henvises til selskabets balance hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår. Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet CHR-Martin Holding ApS, CVR-nr. 33 04 42 32.

Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har påtaget sig finansielle leje- og leasingforpligtelser for følgende beløb:

Restløbetid i 14 måneder med en gennemsnitlig månedlig ydelse på 5.516,-, i alt kr. 77.228,-

Note 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen Niels Nielsensgade 4, Nakskov Bygrunde matr.nr. 538, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 2.094.600,-.

Der er endvidere for mellemværende med Jyske Bank A/S håndpantset ejerpantebrev stort kr. 3.475.000,- med pant i følgende ejendomme:

Holeby By, matr.nr. 40e

Herfølge By, matr.nr. 4a

Nakskov Bygrunde. matr.nr 538

Nakskov Markjorder, matr.nr. 138c

Hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 9.220.895,-.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Martin Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Christensen

Direktør

ID: ad636e34-ee45-4343-9d11-725e55ba5b42

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2024 kl.: 12:05:31

Underskrevet med MitID



Martin Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Christensen

Dirigent

ID: ad636e34-ee45-4343-9d11-725e55ba5b42

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2024 kl.: 12:05:31

Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Michael Riis

Revisor

På vegne af SR Revision Godkendt Revisionsaktieselskab

ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91

Tidspunkt for underskrift: 11-02-2024 kl.: 17:50:52

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 409cb4sWmtn251555976

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.