



**ÅRSRAPPORT**  
**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

**Chimber Ejendomsinvest ApS**

Pernillevej 22  
2400 København NV

CVR nr. 37120103

**Indsender:**

Bays Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 23. januar 2024

**Dirigent**

Anders Wittarp Kristensen

# Indholdsfortegnelse

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	6

## **Årsregnskab 1. oktober - 30. september**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance pr. 30. september	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Chimber Ejendomsinvest ApS  
Pernillevej 22  
2400 København NV

CVR-nr.: 37120103  
Stiftelsesdato: 30. september 2015  
Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

## Direktion

Anders Bo Wittrap Kristensen

## Revisor

Bays Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
23. januar 2024, på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb/salg af ejendomme samt udlejning.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2022/23 et resultat før skat på kr. 139.293. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer, at de efterfølgende regnskabsår vil udvise overskud således at kapitalen bliver intakt ved egen indtjening.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2023/24 på samme niveau som for indeværende år.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 for Chimber Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 23. januar 2024

**Direktion:**

Anders Bo Wittrup Kristensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i Chimber Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Chimber Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 2022/23 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 revisors 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.

Ringsted, den 23. januar 2024

## **Bays Revisionskontor**

CVR-nr. 20183497

Kim Bay  
Registreret revisor  
mne12805

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste/-tab	157.413	-16.718
1. Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-14.357	-14.357
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>143.056</b>	<b>-31.075</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	23.875	35.055
Andre finansielle omkostninger	-27.638	-23.108
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>139.293</b>	<b>-19.128</b>
Skat af årets resultat	-25.674	8.756
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>113.619</b>	<b>-10.372</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	23.875	35.055
Overført resultat	89.744	-45.427
<b>Disponeret i alt</b>	<b>113.619</b>	<b>-10.372</b>

## Balance pr. 30. september

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2. <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>4.378.106</u>	<u>4.392.463</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.378.106</u></b>	<b><u>4.392.463</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalinteresser	196.422	172.547
Andre tilgodehavender	<u>48.000</u>	<u>48.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>244.422</u></b>	<b><u>220.547</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.622.528</u></b>	<b><u>4.613.010</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Likvide beholdninger	<u>297.403</u>	<u>118.696</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>297.403</u></b>	<b><u>118.696</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>297.403</u></b>	<b><u>118.696</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>4.919.931</u></b>	<b><u>4.731.706</u></b>



## Balance pr. 30. september

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	169.422	145.547
Overført overskud eller underskud	-543.786	-633.529
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-324.364</b>	<b>-437.982</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	1.264.805	1.250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.778.531	3.744.403
Anden gæld, herunder skyldige skatter og social sikring	192.959	167.285
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.244.295</b>	<b>5.169.688</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.244.295</b>	<b>5.169.688</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.919.931</b>	<b>4.731.706</b>

3. Eventualforpligtelser
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. oktober 2022	50.000	-633.529	0	-583.529
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	89.743	0	89.743
<b>Egenkapital, 30. september 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>-543.786</b>	<b>0</b>	<b>-493.786</b>

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, 1. oktober 2021	50.000	-588.102	0	-538.102
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	-45.427	0	-45.427
<b>Egenkapital, 30. september 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>-633.529</b>	<b>0</b>	<b>-583.529</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
--	---	---

**Grunde og bygninger**

### 2. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo

4.492.960

#### Anskaffelsessum, ultimo

4.492.960

#### Akkumulerede af- og nedskrivninger:

Af- og nedskrivninger, primo

-100.497

Årets af- og nedskrivninger

-14.357

#### Af- og nedskrivninger, ultimo

-114.854

#### Bogført værdi, ultimo

4.378.106

### 3. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Chimber Ejendomsinvest ApS 2022/23 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer 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 driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### 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, inklusiv 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

# Anvendt regnskabspraksis

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, 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.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	65 %

Skønnet restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Såfremt værdien overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.