

**ÅRSRAPPORT**  
**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

**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 26. januar 2026

**Dirigent**

Anders Wittarp Kristensen

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Chimber Ejendomsinvest ApS  
Pernillevej 22  
2400 København NV

CVR-nr.: 37120103  
Stiftelsesdato: 30.09.15  
Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

### Direktion

Anders Bo Wittarp Kristensen

### Revisor

Bays Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
26. januar 2026, 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 2024/25 et resultat før skat på kr. 440.165. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2025/26 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 2024/25 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 2025 samt af resultatet.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 26. januar 2026

### **Direktion:**

Anders Bo Wittarp 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 2024/25 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 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 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 26. januar 2026

### **Bays Revisionskontor**

CVR-nr. 20183497

Kim Bay  
Registreret revisor  
mne12805

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste/-tab	418.058	182.625
1. Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-14.357	-14.357
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>403.701</b>	<b>168.268</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	32.851	23.374
Andre finansielle indtægter	3.695	224
Andre finansielle omkostninger	-82	-68.584
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>440.165</b>	<b>123.282</b>
Skat af årets resultat	-93.258	-25.190
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>346.907</b>	<b>98.092</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	32.851	23.374
Overført resultat	314.056	74.718
<b>Disponeret i alt</b>	<b>346.907</b>	<b>98.092</b>

## Balance pr. 30. september

Note	2025	2024
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	5.265.061	4.669.581
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.265.061</b>	<b>4.669.581</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalinteresser	252.647	219.796
Andre tilgodehavender	48.000	48.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>300.647</b>	<b>267.796</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.565.708</b>	<b>4.937.377</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
Varer under fremstilling	0	10.318.384
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>10.318.384</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	320.000
Andre tilgodehavender	1.194	0
Periodeafgrænsningsposter	0	51.253
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.194</b>	<b>371.253</b>
Likvide beholdninger	124.306	388.214
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>124.306</b>	<b>388.214</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>125.500</b>	<b>11.077.851</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.691.208</b>	<b>16.015.228</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	202.273	192.796
Overført overskud eller underskud	-132.009	-469.440
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>120.264</b>	<b>-226.644</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	0	1.264.805
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.748	13.734
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.112.661	14.587.288
Gæld til kapitalinteresser	44.336	67.006
Anden gæld, herunder skyldige skatter og social sikring	395.199	309.039
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.570.944</b>	<b>16.241.872</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.570.944</b>	<b>16.241.872</b>

Note

**PASSIVER I ALT**

**2025**  
**5.691.208**

**2024**  
**16.015.228**

3. Eventualforpligtelser

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, 1. oktober 2024	50.000	-446.066	0	-226.644
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	314.057	0	346.908
<b>Egenkapital, 30. september 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>-132.009</b>	<b>0</b>	<b>120.264</b>
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, 1. oktober 2023	50.000	-544.158	0	-324.736
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	74.718	0	98.092
<b>Egenkapital, 30. september 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>-469.440</b>	<b>0</b>	<b>-226.644</b>

## Noter

### 1. Personalemkostninger

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

### 2. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo

4.880.330

Tilgang

528.299

#### Anskaffelsessum, ultimo

5.408.629

#### Akkumulerede af- og nedskrivninger:

Af- og nedskrivninger, primo

-129.211

Årets af- og nedskrivninger

-14.357

#### Af- og nedskrivninger, ultimo

-143.568

#### Bogført værdi, ultimo

5.265.061

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en husleje kontrakt med en årlig leje kr. 192.000 lejet målet kan til enhver tid opsiges med 3 måneders varsel.

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 2024/25 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 finansiell 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.

### 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:

	Brugstid	Restværdi
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 nettorealisationsevnen, 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 gældsmetode 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.

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 nettorealisationsevnen.

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.