



**SR Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: [sr@srevision.dk](mailto:sr@srevision.dk)

Web: [www.srevision.dk](http://www.srevision.dk)

**CHR-Martin Invest ApS**  
**Vedskøllevej 38**  
**4681 Herfølge**

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

(CVR-nr. 33 04 51 07)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. februar 2026

---

Martin Christensen  
Dirigent

Kundenr.: 2319

## Indholdsfortegnelse



Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 10
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 til 30. september 2025	side 11
Balance pr. 30. september 2025	side 12 - 13
Noter	side 14 - 15



## 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

## Ledespåtegning



Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2024 til 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2024 til 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 3. februar 2026

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 2024 til 30. september 2025 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 revisoreres 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 3. februar 2026  
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 2024/2025 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 driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**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 finansiel 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.

## Anvendt regnskabspraksis



### **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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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	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 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.

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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.

### **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 låneoptagelsestidspunktet 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>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>339.387</b>	<b>421.934</b>	
Personaleomkostninger	-158.952	-168.963	1
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-15.217	0	2
Andre driftsomkostninger	-19.150	0	
<b>Driftsresultat</b>	<b>146.068</b>	<b>252.971</b>	
Andre finansielle indtægter	5.714	4.945	3
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-171.770	-496.211	
Finansielle omkostninger	-31.271	-178.325	
<b>Resultat før skat</b>	<b>-51.259</b>	<b>-416.620</b>	
Skat af årets resultat	-1.524	123.692	4
<b>Årets resultat</b>	<b>-52.783</b>	<b>-292.928</b>	
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	-52.783	-292.928	
<b>I alt</b>	<b>-52.783</b>	<b>-292.928</b>	

**Balance pr. 30. september****Aktiver**

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	6.810.810	7.369.768	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	76.083	0	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.886.893</u>	<u>7.369.768</u>	5
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.886.893</u>	<u>7.369.768</u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	97.407	94.900	
Andre tilgodehavender	6.685	25.401	
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>104.092</u>	<u>120.301</u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>143.986</u>	<u>204.963</u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>248.078</u>	<u>325.264</u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>7.134.971</u></u>	<u><u>7.695.032</u></u>	

## Balance pr. 30. september

## Passiver

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	80.000	80.000	
Overført resultat	<u>5.526.675</u>	<u>5.579.457</u>	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.606.675</u></b>	<b><u>5.659.457</u></b>	
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	<u>991.398</u>	<u>1.027.514</u>	
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>991.398</u></b>	<b><u>1.027.514</u></b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt	39.435	0	
Skyldig sambeskatningsbidrag	<u>37.640</u>	<u>141.860</u>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>77.075</u></b>	<b><u>141.860</u></b>	6
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	27.000	0	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.000	45.000	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	37.103	540.286	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	208.860	280.915	
Skyldig sambeskatningsbidrag	<u>141.860</u>	<u>0</u>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>459.823</u></b>	<b><u>866.201</u></b>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>536.898</u></b>	<b><u>1.008.061</u></b>	
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.134.971</u></b>	<b><u>7.695.032</u></b>	
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			7
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			8

## Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
<b>Note 1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1.		
<b>De samlede personaleomkostninger udgør:</b>		
Lønninger	157.665	167.590
Andre omkostninger til social sikring	1.287	1.373
<b>I alt</b>	<b><u>158.952</u></b>	<b><u>168.963</u></b>
<b>Note 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.217	0
<b>I alt</b>	<b><u>15.217</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Note 3 Andre finansielle indtægter</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	5.601	4.814
Andre finansielle indtægter	113	131
<b>I alt</b>	<b><u>5.714</u></b>	<b><u>4.945</u></b>
<b>Note 4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-36.116	-265.552
Sambeskatningsbidrag til koncernforbundne selskaber	37.640	141.860
<b>I alt</b>	<b><u>1.524</u></b>	<b><u>-123.692</u></b>

**Note 5 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver****Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning****Investeringsjendomme**

Selskabets investeringsejendomme består af 6 boligudlejningsejendomme beliggende i Lolland-Falster området. Heraf er 1 af ejendommene afstået i året.

Ejendommene 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 ejendommene tilbagediskonteres.

Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Afkastkravet er fastsat til 7,5 % af ledelsen.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste år.

**Note 6 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 0 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**Noter**

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
<b>Note 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>Hæftelse ved sambeskatning</b>		
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.		
<b>Note 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank givet håndpant i ejerpantebrev stort kr. 2.400.000 med pant i ejendommen Vedskøllevej 38, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: kr. 5.148.082.		
Mellemværendet udgør på balancedagen et positivt indestående.		