



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

Tal med os

*Aabenraa
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Kastanie Gruppen ApS

**Kastanie Alle 42 st
6400 Sønderborg**

CVR-nr. 39 15 69 97

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2024 til 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 20. marts 2026

Torben Hoi
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	6
Balance 30. september 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Kastanie Gruppen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 13. februar 2026

Direktion

Torben Ulrik Hoi
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Kastanie Gruppen ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kastanie Gruppen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 13. februar 2026

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34189

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kastanie Gruppen ApS
Kastanie Alle 42 st
6400 Sønderborg

Telefon: 50995079

CVR-nr.: 39156997

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Sønderborg

Direktion

Torben Ulrik Hoi, direktør

Revisor

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 29695636
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kastanie Gruppen ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, og lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendommen til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidig pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		357.419	407.852
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-72.624</u>	<u>-264.544</u>
Resultat før finansielle poster		284.795	143.308
Finansielle indtægter		69	57
Finansielle omkostninger		<u>-206.310</u>	<u>-235.507</u>
Resultat før skat		78.554	-92.142
Skat af årets resultat		<u>-17.420</u>	<u>17.222</u>
Årets resultat		<u>61.134</u>	<u>-74.920</u>
Overført resultat		<u>61.134</u>	<u>-74.920</u>
		<u>61.134</u>	<u>-74.920</u>

Balance 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	<u>12.162.000</u>	<u>12.234.624</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.162.000</u>	<u>12.234.624</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.162.000</u>	<u>12.234.624</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	50.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	469.733
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>29.751</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>549.484</u>
Likvide beholdninger		<u>208.356</u>	<u>48.013</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>208.356</u>	<u>597.497</u>
Aktiver i alt		<u>12.370.356</u>	<u>12.832.121</u>

Balance 30. september 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>4.206.556</u>	<u>4.145.421</u>
Egenkapital		<u>4.256.556</u>	<u>4.195.421</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.137.000</u>	<u>1.152.839</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.137.000</u>	<u>1.152.839</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.270.603	1.312.009
Andre kreditinstitutter		2.016.153	2.157.961
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>37.076</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.286.756</u>	<u>3.507.046</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	185.000	171.700
Kreditinstitutter		0	25.977
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.400	9.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		453	59.585
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.027.209	3.361.073
Selskabsskat		33.259	90.383
Anden gæld		318.223	163.197
Deposita		<u>117.500</u>	<u>95.900</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.690.044</u>	<u>3.976.815</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.976.800</u>	<u>7.483.861</u>
Passiver i alt		<u>12.370.356</u>	<u>12.832.121</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	4.145.422	4.195.422
Årets resultat	<u>0</u>	<u>61.134</u>	<u>61.134</u>
Egenkapital 30. september 2025	<u>50.000</u>	<u>4.206.556</u>	<u>4.256.556</u>

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb og udlejning af ejendomme.

2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
kr.	kr.
<u>0</u>	<u>0</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2024	<u>6.563.175</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>6.563.175</u>
Opskrivninger 1. oktober 2024	5.671.449
Årets værdiregulering	<u>-72.624</u>
Opskrivninger 30. september 2025	<u>5.598.825</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u><u>12.162.000</u></u>

Noter

4 Oplysning om dagsværdi

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Sønderborg samt en udlejningsejendom i Gråsten.

Den ene ejendom i Sønderborg er anskaffet i 2018 og omfatter 3 lejligheder. Den anden ejendom i Sønderborg er ligeledes anskaffet i 2018 og omfatter 2 lejligheder, hvoraf den ene er under totalrenovering.

Ejendommen i Gråsten er anskaffet i 2023, og omfatter 2 lejligheder samt 1 erhvervslokale.

Ejendommene udlejet på ubegrænsede lejekontrakter. Der har været et lejemål i Sønderborg som delvist har stået ledigt i regnskabsåret.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Sønderborg, bolig: Afkastkrav 6,75%, Leje pr. m² kr. 775.

Gråsten, bolig: Afkastkrav 7,00%, Leje pr. m² kr. 675.

Gråsten, erhverv: Afkastkrav 9,75%, Leje pr. m² kr. 600 .

Følsomhedsanalyse

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en forøgelse i afkastkravet på 0,50 %-point udgør en reduktion i dagsværdien med t.kr. 794., mens en reduktion i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,50 %-point vil medføre en forøgelse i dagsværdien på t.kr. 915.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. oktober 2024	<u>Gæld</u> 30. september 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.456.009	1.305.603	35.000	1.130.000
Andre kreditinstitutter	2.211.637	2.166.153	150.000	1.400.000
Selskabsskat	37.076	0	0	0
	<u>3.704.722</u>	<u>3.471.756</u>	<u>185.000</u>	<u>2.530.000</u>

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet STENMANN HOLDING ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, t.kr. 3.471, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 12.162.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut hos søterselskab er der afgivet pant i ovennævnte faste ejendom på nom kr. 850.000.