

Kastanie Gruppen ApS

**Kastanie Alle 42, st.
6400 Sønderborg**

CVR-nummer 39156997

Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. marts 2025

Torben Hoi
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Kastanie Gruppen ApS
Kastanie Alle 42, st.
6400 Sønderborg

Hjemstedskommune: Sønderborg
CVR-nummer: 39156997
Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Direktion

Torben Hoi

Revisor

Dansk Revision Sønderborg
Godkendt revisionsanpartsselskab
Jyllandsgade 30
6400 Sønderborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Kastanie Gruppen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, 20. marts 2025

Direktionen:

Torben Hoi

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Kastanie Gruppen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kastanie Gruppen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Sønderborg, 20. marts 2025

Dansk Revision Sønderborg

Godkendt revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 30816471

Flemming Wildenradt

Registreret revisor

mne12610

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb, salg og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	409.927	80
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-264.544	2.221
	Resultat før finansielle poster	145.384	2.302
	Finansielle omkostninger	-237.583	-254
	Resultat før skat	-92.142	2.536
1	Skat af årets resultat	17.222	-559
	Årets resultat	-74.920	1.977
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-74.920	1.977
	Resultatdisponering i alt	-74.920	1.977
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
3	Investeringsejendomme	12.234.624	12.057
	Materielle anlægsaktiver	12.234.624	12.057
	Anlægsaktiver i alt	12.234.624	12.057
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.000	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	469.733	459
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	19
	Andre tilgodehavender	29.751	83
	Tilgodehavender	549.484	561
	Likvide beholdninger	48.013	87
	Omsætningsaktiver i alt	597.496	648
	Aktiver i alt	12.832.120	12.705

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
4	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	4.145.422	4.220
	Egenkapital i alt	4.195.422	4.270
	Hensættelser til udskudt skat	1.152.839	1.210
	Hensatte forpligtelser	1.152.839	1.210
	Gæld til realkreditinstitutter	1.312.009	1.341
	Kreditinstitutter	2.183.937	2.261
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	95.900	98
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	37.076	87
5	Langfristede gældsforpligtelser	3.628.922	3.787
	Gæld til realkreditinstitutter	27.700	26
	Kreditinstitutter	144.000	185
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.590	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.361.073	3.175
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	90.383	0
	Anden gæld	9.000	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	163.192	51
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.854.938	3.438
	Gældsforpligtelser i alt	7.483.860	7.225
	Passiver i alt	12.832.120	12.705
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	50	4.220	4.270
Årets resultat	0	-75	-75
Egenkapital ultimo	50	4.145	4.195

Noter	2023/24	2022/23
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	37.076	87
Regulering af udskudt skat	-57.317	472
Regulering af tidligere års skat	3.019	0
Skat af årets resultat i alt	-17.222	559

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

3 Investeringsejendomme

Kostpris 1. oktober	6.120.882	5.017
Tilgang i årets løb	442.293	1.104
Kostpris 30. september	6.563.175	6.121
Dagsværdiregulering 1. oktober	5.935.993	3.715
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-264.544	2.221
Dagsværdireguleringer 30. september	5.671.449	5.936
Investeringsejendomme i alt	12.234.624	12.057

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 lejemaal i Sønderborg som har stået ledigt i regnskabsåret.

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

Noter	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
-------	----------------	----------------------

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	775 kr.	
Gråsten, Bolig		
Afkastkrav	7,00%	
Leje pr. m2	675 kr.	
Gråsten, Erhverv		
Afkastkrav	9,75%	
Leje pr. m2	600 kr.	

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 794 TDKK., mens en reduktion i det gennemsnitlige afkastkrav på 0,50 %-point vil medføre en forøgelse i dagsværdien på 915 TDKK.

4 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	50.000	50
Virksomhedskapital i alt	50.000	50

Selskabskapitalen består af 50 anparter a nominelt 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.584.300	2.756
--	-----------	-------

Noter	2023/24	2022/23
	DKK	1.000 DKK

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Stenmann Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, TDKK 3.668, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør TDKK 12.235.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen og vedrører drift af udlejningsejendomme.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Ulrik Hoi

Direktør

Serienummer: 178ea7d3-7adf-48b5-8cfd-c729936abf01

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-03-21 07:48:58 UTC



Flemming Peter von Wildenradt

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Sønderborg

Serienummer: 355f350d-56de-4412-ad96-713f5c76b2d0

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-03-21 08:11:26 UTC



Torben Ulrik Hoi

Dirigent

Serienummer: 178ea7d3-7adf-48b5-8cfd-c729936abf01

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-03-21 08:27:45 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter