

# **K/S KASTANIEHAVEN, HOLBÆK**

Valhøjs Alle 174-176  
2610 Rødovre

Årsrapport  
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**15/12/2016**

---

**Søren Stensdal**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S KASTANIEHAVEN, HOLBÆK Valhøjs Alle 174-176 2610 Rødovre  Telefonnummer: 72488884 e-mailadresse: info@asgaardgroup.com  CVR-nr: 28667388 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken Industrivej 20, 1. 4000 Roskilde DK Danmark
<b>Revisor</b>	BEIERHOLM, STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Voergårdvej 2 9200 Aalborg SV DK Danmark CVR-nr: 32895468 P-enhed: 1016042087

# Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for K/S Kastaniehaven, Holbæk.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 15/12/2016

**Bestyrelse**

Søren Stensdal

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S KASTANIEHAVEN, HOLBÆK

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S KASTANIEHAVEN, HOLBÆK for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, 15/12/2016

Henrik Bjørn  
Statsaut. revisor  
BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 32895468

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at opføre og udleje boliger i Holbæk.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent på 5,0%.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret færdiggjort den 3. og sidste etape.

3. etape blev afleveret medio november 2015, med første lejerindflytning pr. 1. december 2015. Alle etaper er fuldt udlejede.

Selskabet har herefter reklassificeret det samlede byggeri til investeringsejendomme.

Ledelsen betegner resultatet som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

I forbindelse med omklassificering af ejendommen til investeringsejendom, skal gælden tilsvarende indregnes til dagsværdi. Ledelsen har dog besluttet at førtidsimplementere reglerne i årsregnskabsloven hvorfor måling af gæld til amortiseret kostpris fortsætter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen opgøres ekskl. moms og rabatter.

Nettoomsætningen er ikke præsenteret i resultatopgørelsen som særskilt post, men sammendraget med visse omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, administration samt tab på debitorer.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

### Skatter

Der er ikke indregnet skat af årets resultat i resultatopgørelsen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af

anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt skønnet leje ved ikke udlejede lokaler, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation ved vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse i grundlaget for vurdering af ejendommenes dagsværdi. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdningerne omfatter ejendomme anskaffet med henblik på salg, herunder igangværende byggeprojekter for egen regning. Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, samt rente- og låneomkostninger, der direkte kan henføres til anskaffelsen eller projektombygningsperioden samt indirekte projektomkostninger.

Når igangværende byggeprojekter og ejendomme under om- og tilbygning er solgt indregnes salgssummen under nettoomsætningen og kostprisen indregnes under vareforbrug vedrørende varebeholdninger.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger til byggeprojekter, herunder om- og tilbygninger, på varebeholdninger vil overstige de samlede salgsindtægter, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat samt udskudt skat er ikke indregnet i balancen.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>7.205.405</b>	<b>2.218.255</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>7.205.405</b>	<b>2.218.255</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		3.010.000	0
Andre finansielle indtægter .....		0	64.534
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-2.236.104	-2.883.346
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>7.979.301</b>	<b>-600.557</b>
<b>Årets resultat</b> .....		<b>7.979.301</b>	<b>-600.557</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		7.979.301	-600.557
<b>I alt</b> .....		<b>7.979.301</b>	<b>-600.557</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme .....		83.010.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>83.010.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>83.010.000</b>	<b>0</b>
Varer under fremstilling .....		0	72.672.399
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>72.672.399</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	227
Andre tilgodehavender .....		374	0
Periodeafgrænsningsposter .....		20.737	48.926
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>21.111</b>	<b>49.153</b>
Likvide beholdninger .....		250.025	252.226
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>271.136</b>	<b>72.973.778</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>83.281.136</b>	<b>72.973.778</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		150.000	150.000
Overført resultat .....		5.511.140	-2.468.161
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>5.661.140</b>	<b>-2.318.161</b>
Kreditinstitutter i øvrigt .....		57.088.569	27.974.623
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>57.088.569</b>	<b>27.974.623</b>
Gæld til banker .....		954.636	14.246.043
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		3.159.659	1.371.936
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		414.057	2.952.213
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		13.431.035	27.512.832
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.572.040	1.234.292
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.531.427</b>	<b>47.317.316</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>77.619.996</b>	<b>75.291.939</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>83.281.136</b>	<b>72.973.778</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.216.252	2.092.242
Øvrige finansielle omkostninger	1.019.852	791.104
I alt	<b>2.236.104</b>	<b>2.883.346</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme 30.09.16 DKK	Investeringsejendomme 30.09.15 DKK
Kostpris pr. 30.09.15	0	0
Tilgang	80.000.000	0
<b>Kostpris pr. 30.09.16</b>	<b>80.000.000</b>	<b>0</b>
Værdiregulering pr. 30.09.15	0	0
Værdireguleringer i året	3.010.000	0
<b>Værdireguleringer pr. 30.09.16</b>	<b>3.010.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16</b>	<b>83.010.000</b>	<b>0</b>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på forventet nettoleje og en afkastprocent på 5,0 %. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

### 3. Egenkapital i alt

	<b>Stamkapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Saldo pr. 30.09.15	150.000	-2.468.161	-2.318.161
Årets resultat	0	7.979.301	7.979.301
<b>Saldo pr. 30.09.16</b>	<b>150.000</b>	<b>5.511.140</b>	<b>5.661.140</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>30.09.16</b>	<b>30.09.15</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Restgæld efter 5 år	49.928.769	22.273.035
	<b>49.928.769</b>	<b>22.273.035</b>

### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Deponeringskonto, t.DKK 250 er til sikkerhed overfor Handelsbanken.

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken, er der udstedt ejer pantebreve på t.DKK 61.400 med pant i investeringsejendom, bogført værdi t.DKK 83.010.

Selskabet har stillet betalingsgaranti på t.DKK 300 overfor leverandører samt arbejdsgarantier for t.DKK 250.