



Kastanie Alle 17 ApS

Hellerupvej 82, 2900 Hellerup


CVR-nr. 38 42 84 89

Årsrapport for perioden

1. september 2022 til 31. august 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. februar 2024

Nikolaj Magne Larsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. september - 31. august	7
Balance 31. august	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 for Kastanie Alle 17 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 12. februar 2024

Direktion

Nikolaj Magne Larsen

Bestyrelse

Nikolaj Magne Larsen

Marie Magne Larsen Brixtofte

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kastanie Alle 17 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kastanie Alle 17 ApS for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12. februar 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Sadolin Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33281

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kastanie Alle 17 ApS Hellerupvej 82 2900 Hellerup CVR-nr.: 38 42 84 89 Regnskabsperiode: 1. september 2022 - 31. august 2023 Stiftet: 20. februar 2017 Hjemsted: Hellerup
Bestyrelse	Nikolaj Magne Larsen Marie Magne Larsen Brixtofte
Direktion	Nikolaj Magne Larsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og udlejning af ejendommen Kastanie Alle 17, Vanløse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer 5 beboelseslejligheder beliggende i Vanløse. Lejlighederne måles til dagsværdi på baggrund af sammenlignelige lejligheder, til m2-priser i intervallet t.kr. 33 - 45

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 373.148, og selskabets balance pr. 31. august 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.239.190.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste		22.819	-39.974
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-244.406	1.200.000
Finansielle indtægter		978	1.236
Finansielle omkostninger	4	-257.867	-175.237
Resultat før skat		-478.476	986.025
Skat af årets resultat	5	105.328	-216.862
Årets resultat		-373.148	769.163
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-373.148	769.163
		-373.148	769.163

Balance 31. august

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	12.724.704	11.454.110
Materielle anlægsaktiver		12.724.704	11.454.110
Anlægsaktiver i alt		12.724.704	11.454.110
Andre tilgodehavender		49.865	48.887
Tilgodehavender		49.865	48.887
Likvide beholdninger		8.405	50.402
Omsætningsaktiver i alt		58.270	99.289
Aktiver i alt		12.782.974	11.553.399

Balance 31. august

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.189.190	3.562.338
Egenkapital		3.239.190	3.612.338
Hensættelse til udskudt skat		1.114.919	1.220.247
Hensatte forpligtelser i alt		1.114.919	1.220.247
Gæld til realkreditinstitutter		5.795.400	4.499.125
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.795.400	4.499.125
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	201.000	157.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.303.987	2.018.813
Anden gæld		112.878	45.376
Periodeafgrænsningsposter		15.600	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.633.465	2.221.689
Gældsforpligtelser i alt		8.428.865	6.720.814
Passiver i alt		12.782.974	11.553.399
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. september	50.000	3.562.338	3.612.338
Årets resultat	0	-373.148	-373.148
Egenkapital 31. august	50.000	3.189.190	3.239.190

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets kapitalejer har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring vedrørende sit tilgodehavende og ledelsen har på baggrund heraf valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af selskabets årsrapport er der foretaget en række sædvanlige regnskabsmæssige vurderinger og skøn, der danner grundlag for præsentation samt indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser. De af ledelsen udøvede vurderinger og skøn, med henblik på at opfylde lovgivningens bestemmelser om, at årsregnskabet skal give et retvisende billede af virksomhedens resultat og økonomiske stilling, vedrører særligt følgende forhold:

I årsregnskabet indregnes og måles investeringsejendomme til dagsværdi. I tilfælde, hvor der ikke findes en aktuel markedsværdi, sker værdiansættelsen ved anvendelse af beregningsmodeller, der af ledelsen vurderes relevante for selskabet. Værdiansættelsen sker ved anvendelse af forudsætninger, der af ledelsen vurderes realistiske, men som i sagens natur kan være behæftet med en vis usikkerhed, da de baseres på sammenligning med ejendomme, der anses tilsvarende.

Ledelsen har i forbindelse med målingen til dagsværdi anvendt følgende forudsætninger og værdiansættelsesmodeller:

- For selskabets investeringsejendomme som er 5 beboelseslejligheder beliggende i Vanløse er værdiansat på baggrund af sammenlignelige lejligheder, til m2-priser i intervallet t.kr. 33 - 45

3 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering investeringsejendomme

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
	-244.406	1.200.000
	-244.406	1.200.000
	-244.406	1.200.000

Noter

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	65.174	91.867
Andre finansielle omkostninger	192.693	83.370
	257.867	175.237
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-105.328	216.862
	-105.328	216.862
6 Materielle anlægsaktiver		Investeringseje ndomme
		DKK
Kostpris 1. september		6.823.538
Tilgang i årets løb		1.515.000
Kostpris 31. august		8.338.538
Opskrivninger 1. september		4.630.572
Årets værdiregulering		-244.406
Opskrivninger 31. august		4.386.166
Regnskabsmæssig værdi 31. august		12.724.704

Selskabet ejer 5 beboelseslejligheder beliggende på Kastanie Allé 17 i Vanløse.

Ledelsen har på baggrund af salg af sammenlignelige ejendomme opgjort forventet salgspris fratrukket estimeret omkostninger til istandsættelse.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. september DKK	Gæld 31. august DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	4.499.125	5.795.400	201.000	5.008.500
	4.499.125	5.795.400	201.000	5.008.500

8 Eventualforpligtelser

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 6.014, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2023 udgør t.kr. 12.969.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kastanie Alle 17 ApS for 2022/23 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.

Generelt om indregning og måling

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

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 fordele 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger og omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købs omkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationværdi.

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 nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.