



## **Kastanie Alle 17 ApS**

Hellerupvej 82, 2900 Hellerup

**CVR-nr. 38 42 84 89**

**Årsrapport for perioden  
1. september 2024 til 31. august 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2026

---

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	15

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025/26 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 27. januar 2026

### 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 2024 - 31. august 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 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 revisorers 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 27. januar 2026

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

Henrik Sadolin Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne33281

 **bakertilly**

## Selskabsoplysninger

Selskabet  
Kastanie Alle 17 ApS  
Hellerupvej 82  
2900 Hellerup  
CVR-nr.: 38 42 84 89  
Regnskabsperiode: 1. september 2024 - 31. august 2025  
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 en m2-pris på t.kr. 47. Efter balancedagen er en af selskabets lejligheder solgt.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 2.320.547, og selskabets balance pr. 31. august 2025 udviser en egenkapital på kr. 5.898.044.

### 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	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>138.653</b>	<b>58.023</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	3.264.875	916.296
Finansielle indtægter	5	1.017	997
Finansielle omkostninger	6	-488.414	-482.176
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.916.131</b>	<b>493.140</b>
Skat af årets resultat	7	-595.584	-154.833
<b>Årets resultat</b>		<b>2.320.547</b>	<b>338.307</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.320.547	338.307
		<b>2.320.547</b>	<b>338.307</b>

## Balance 31. august

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme	8	17.080.875	13.641.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>17.080.875</b>	<b>13.641.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.080.875</b>	<b>13.641.000</b>
Andre tilgodehavender		51.879	50.862
<b>Tilgodehavender</b>		<b>51.879</b>	<b>50.862</b>
Likvide beholdninger		27.504	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>79.383</b>	<b>50.862</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>17.160.258</b>	<b>13.691.862</b>

## Balance 31. august

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>5.848.044</u>	<u>3.527.497</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.898.044</u></b>	<b><u>3.577.497</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.911.499</u>	<u>1.269.752</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.911.499</u></b>	<b><u>1.269.752</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.395.200</u>	<u>5.595.300</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>5.395.200</u></b>	<b><u>5.595.300</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	201.000	201.000
Banker		0	2.054
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.333.405	2.825.746
Anden gæld		<u>421.110</u>	<u>220.513</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.955.515</u></b>	<b><u>3.249.313</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.350.715</u></b>	<b><u>8.844.613</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.160.258</u></b>	<b><u>13.691.862</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. september	50.000	3.527.497	3.577.497
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.320.547</u>	<u>2.320.547</u>
<b>Egenkapital 31. august</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>5.848.044</u></b>	<b><u>5.898.044</u></b>

## 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, tager værdiansættelsen udgangspunkt i sammenlignelige lejligheder, til en m<sup>2</sup>-pris på t.kr. 47. Efter balancedagen er en af selskabets lejligheder solgt.

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>3 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>4 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>3.264.875</u>	<u>916.296</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>3.264.875</b></u>	<u><b>916.296</b></u>
	<u><b>3.264.875</b></u>	<u><b>916.296</b></u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>1.017</u>	<u>997</u>
	<u><b>1.017</b></u>	<u><b>997</b></u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	139.667	77.159
Andre finansielle omkostninger	<u>348.747</u>	<u>405.017</u>
	<u><b>488.414</b></u>	<u><b>482.176</b></u>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	641.747	154.833
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-46.163</u>	<u>0</u>
	<u><b>595.584</b></u>	<u><b>154.833</b></u>

## Noter

### 8 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringssejer</u> kr.
Kostpris 1. september	<u>8.338.538</u>
Kostpris 31. august	<u>8.338.538</u>
Opskrivninger 1. september	5.302.462
Årets værdireguleringer	<u>3.439.875</u>
Opskrivninger 31. august	<u>8.742.337</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>	<b><u><u>17.080.875</u></u></b>

Selskabet ejer 5 beboelseslejligheder beliggende i Vanløse. Lejlighederne måles til dagsværdi på baggrund af sammenlignelige lejligheder, til en m2-pris på t.kr. 47. Efter balancedagen er en af selskabets lejligheder solgt.

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. september kr.	<u>Gæld</u> 31. august kr.	<u>Afdrag</u> næste år kr.	<u>Restgæld</u> efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.796.300</u>	<u>5.596.200</u>	<u>201.000</u>	<u>4.606.500</u>
	<b><u><u>5.796.300</u></u></b>	<b><u><u>5.596.200</u></u></b>	<b><u><u>201.000</u></u></b>	<b><u><u>4.606.500</u></u></b>

## Noter

### 10 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.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 5.596, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2025 udgør t.kr. 17.081.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kastanie Alle 17 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.

### 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 og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen for den periode huslejen vedrører, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger og omkostninger til administration.

### 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

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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.