

Kastanjabakken ApS

Næstvedvej 40, Fensmark, 4684 Holmegaard

CVR-nr. 28 48 96 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.



John Michael Johannesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kastanjabakken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

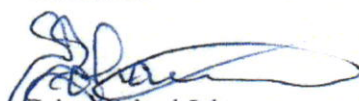
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holmegaard, den 12. april 2016

Direktion



John Michael Johannesen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til ledelsen i Kastanjobakken ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Kastanjobakken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets værdiansættelse af sine grunde og bygninger. Vi henviser til ledelsesberetningen og note 1, hvori ledelsen nærmere redegør for forholdet. Selskabets værdiansætter sine grunde og bygninger til kostpris. Der er mere end normal forretningsmæssig risiko forbundet med denne værdiansættelse.

Køge, den 12. april 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kastanjabakken ApS Næstvedvej 40 Fensmark 4684 Holmegaard
	CVR-nr.: 28 48 96 92
	Stiftet: 17. februar 2005
	Hjemsted: Fensmark
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 11. regnskabsår
Direktion	John Michael Johannesen, Direktør
Revisor	GLB REVISION, Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
Bankforbindelse	Sydbank, Axeltorv 4, 4700 Næstved
Modervirksomhed	Lundegaard Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at drive udlejningsvirksomhed af fast ejendom samt anden direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdien af selskabets grunde og bygninger er indregnet til anskaffelsessum, som udgør kr. 27.818.406. Baseret på de nuværende udbudspriser samt handelsomkostninger vurderes den bogførte værdi at afspejle markedsværdien.

Baseret på de nuværende markedsf forhold, er værdiansættelsen forbundet med usikkerhed.

Den nuværende værdiansættelse af grunde og bygninger, kr. 27.818.406, svarer det til en forrentningsprocent på 4,68%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.013.469 mod 987.797 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 319.996 mod 315.112 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2015 faldet med 236.182, nemlig fra 1.102.487 til 866.305

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kastanjabakken ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger knyttet til udlejningen af lejlighederne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på fraflyttede lejere.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Scarpværdien på bygninger er opgjort til 50% af anskaffelsessummen, og der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kastanjabakken ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Andre hensatte forpligtelser

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.013.469	987.797
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-118.678	-138.739
Driftsresultat	894.791	849.058
Andre finansielle indtægter	0	1.277
3 Andre finansielle omkostninger	-476.370	-432.212
Resultat før skat	418.421	418.123
Skat af årets resultat	-98.425	-103.011
Årets resultat	319.996	315.112
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	319.996	315.112
Disponeret i alt	319.996	315.112

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	27.818.406	27.916.406
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	20.678
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.818.406</u>	<u>27.937.084</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27.818.406</u>	<u>27.937.084</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende husleje	0	9.703
Andre tilgodehavender	1.895	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.895</u>	<u>9.703</u>
Likvide beholdninger	<u>866.305</u>	<u>1.102.487</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>868.200</u>	<u>1.112.190</u>
Aktiver i alt	<u>28.686.606</u>	<u>29.049.274</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
5 Anpartskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	1.458.658	1.138.663
Egenkapital i alt	<u>1.583.658</u>	<u>1.263.663</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	61.156	62.888
Andre hensatte forpligtelser	22.396	22.396
Hensatte forpligtelser i alt	<u>83.552</u>	<u>85.284</u>
 Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	18.054.200	18.054.200
7 Deposita	467.665	427.268
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.521.865</u>	<u>18.481.468</u>
Forudbetalt leje	436.125	392.893
Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.686	83.099
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.883.548	8.614.215
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	100.157	108.217
Anden gæld	25.015	20.435
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.497.531</u>	<u>9.218.859</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>27.019.396</u>	<u>27.700.327</u>
 Passiver i alt	<u>28.686.606</u>	<u>29.049.274</u>
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	2015	2014
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Værdien af selskabets grunde og bygninger er indregnet til anskaffelsessum, som udgør kr. 27.818.406. Baseret på de nuværende udbudspriser samt handelsomkostninger vurderes den bogførte værdi at afspejle markedsværdien.		
Baseret på de nuværende markedsforhold, er værdiansættelsen forbundet med usikkerhed.		
Den nuværende værdiansættelse af grunde og bygninger, kr. 27.818.406, svarer det til en forrentningsprocent på 4,68%.		
2. Fremtidig finansiering		
Ledelsen forventer den nuværende finansiering fra moderselskabet vil blive opretholdt i 2016.		
3. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	161.115	168.906
Andre renteomkostninger	315.255	263.306
	476.370	432.212
4. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	28.188.008	224.600
Kostpris 31. december 2015	28.188.008	224.600
Afskrivninger 1. januar 2015	271.602	203.922
Årets afskrivninger	98.000	20.678
Afskrivninger 31. december 2015	369.602	224.600
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	27.818.406	0
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	29.350.000	

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
5. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar 2015	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	1.138.662	823.551		
Årets overførte overskud eller underskud	319.996	315.112		
	1.458.658	1.138.663		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	16.692.073	18.054.200	18.054.200
Deposita	0	0	467.665	427.268
	0	16.692.073	18.521.865	18.481.468

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 18.054.200, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 27.818.406.

9. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lundegaard Holding ApS, CVR-nr. 28097573 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.