

Kastanjabakken ApS

Næstvedvej 40, Fensmark, 4684 Holmegaard

CVR-nr. 28 48 96 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2017.

John Michael Johannesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holmegaard, den 20. april 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelser af forhold i 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.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Køge, den 20. april 2017

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 12. regnskabsår
Direktion	John Michael Johannesen, Direktør
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
Modervirksomhed	Lundegaard Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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 28,2 mio. kr. 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, 27,7 mio. kr., svarer det til en forrentningsprocent på 5,52%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.518 t.kr. mod 1.013 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 752 t.kr. mod 320 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Fremtidig finansiering

Ledelsen forventer den nuværende finansiering fra moderselskabet vil blive opretholdt i 2017.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til driften med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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 nettorealisationseværdien 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.

Andre hensatte forpligtelser

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	1.517.681	1.013.469
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-98.000	-118.678
Driftsresultat	1.419.681	894.791
2 Øvrige finansielle omkostninger	-455.363	-476.370
Resultat før skat	964.318	418.421
Skat af årets resultat	-212.147	-98.425
Årets resultat	752.171	319.996
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	752.171	319.996
Disponeret i alt	752.171	319.996

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	27.720.406	27.818.406
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.720.406</u>	<u>27.818.406</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27.720.406</u>	<u>27.818.406</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende husleje	0	0
Andre tilgodehavender	<u>487</u>	<u>1.895</u>
Tilgodehavender i alt	<u>487</u>	<u>1.895</u>
Likvide beholdninger	<u>512.728</u>	<u>866.305</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>513.215</u>	<u>868.200</u>
Aktiver i alt	<u>28.233.621</u>	<u>28.686.606</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	2.210.830	1.458.658
Egenkapital i alt	<u>2.335.830</u>	<u>1.583.658</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	63.269	61.156
Andre hensatte forpligtelser	22.396	22.396
Hensatte forpligtelser i alt	<u>85.665</u>	<u>83.552</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.054.200	18.054.200
Deposita	446.947	467.665
Modtagne forudbetalinger fra lejere	382.007	436.125
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.883.154</u>	<u>18.957.990</u>
5 Gældsforpligtelser	0	0
Modtagne forudbetalinger fra lejere	159.282	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.318	52.685
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.468.917	7.883.548
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	210.034	100.157
Anden gæld	37.421	25.016
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.928.972</u>	<u>8.061.406</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>25.812.126</u>	<u>27.019.396</u>
Passiver i alt	<u>28.233.621</u>	<u>28.686.606</u>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		
8 Nærtstående parter		

Noter

	2016	2015		
1. Usikkerhed ved indregning eller måling				
Værdien af selskabets grunde og bygninger er indregnet til anskaffelsessum, som udgør 28,2 mio. kr. 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, 27,7 mio. kr., svarer det til en forrentningsprocent på 5,52%				
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	135.213	161.115		
Andre finansielle omkostninger	320.150	315.255		
	455.363	476.370		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2016	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2016	1.458.659	1.138.662		
Årets overførte overskud eller underskud	752.171	319.996		
	2.210.830	1.458.658		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2016	Gæld i alt 31/12 2015
Gæld til realkreditinstitutter	0	15.698.452	18.054.200	18.054.200
	0	15.698.452	18.054.200	18.054.200

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.054 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 27.720 t.kr.

7. 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

8. Nærtstående parter

Fremtidig finansiering

Ledelsen forventer den nuværende finansiering fra moderselskabet vil blive opretholdt i 2017.

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.”

John Michael Johannesen (CPR valideret)

Direktør

På vegne af: Kastanjabakken ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-862994531240

IP: 87.58.208.133

2017-06-13 09:21:21Z

NEM ID 

Allan Østergaard Jørgensen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB REVISION A/S

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190709833605

IP: 87.54.44.190

2017-06-13 09:34:16Z

NEM ID 

John Michael Johannesen (CPR valideret)

Dirigent

På vegne af: Kastanjabakken ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-862994531240

IP: 87.58.208.133

2017-06-13 10:04:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TIJMS-SWBOA-WQWFW-0206U-8JEPD-XF4NG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>