

Kastanjabakken ApS

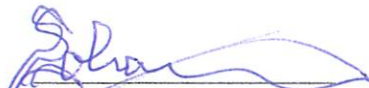
Næstvedvej 40, 4684 Holmegaard

CVR-nr. 28 48 96 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2019.



John Michael Johannesen
Direktør

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 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at unklade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holmegaard, den 18. marts 2019

Direktion


John Michael Johannesen
Direktor

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til ledelsen i Kastanjenbakken ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Kastanjenbakken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 18. marts 2019

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Allan Østergaard Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne24622

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kastanjenbakken ApS Næstvedvej 40 4684 Holmegaard
	CVR-nr.: 28 48 96 92
	Stiftet: 17. februar 2005
	Hjemsted: Fensmark
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. 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 markedsf forhold, er værdiansættelsen forbundet med usikkerhed.

Den nuværende værdiansættelse af grunde og bygninger, 27,5 mio. kr., svarer det til en forrentningsprocent på 5,25%

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttfortjeneste udgør 1.174.002 kr. mod 1.320.190 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 250.215 kr. mod 648.625 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af omlægning af lån, da selskabet havde aktiveret 346 t.kr. i låneomkostninger under gæld til realkreditinstitut, som skulle have været omkostningsført i takt med lånet blev afdraget. Aktiverede låneomkostninger er i forbindelse med omlægning af realkredit, blevet omkostningsført i 2018, og låneomkostninger tilknyttet det nye realkreditlån, 53, er blevet aktiveret under gæld til realkreditlån.

Selskabets likvider er i 2018 faldet med 654.875 kr., nemlig fra 1.592.353 kr. til 937.478 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kastanjebakken ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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 Kastanjenbakken ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1.174.002	1.320.190
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-98.000	-98.000
Driftsresultat	1.076.002	1.222.190
3 Øvrige finansielle omkostninger	-755.465	-390.444
Resultat før skat	320.537	831.746
Skat af årets resultat	-70.322	-183.121
Årets resultat	250.215	648.625
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	250.215	648.625
Disponeret i alt	250.215	648.625

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	27.524.406	27.622.406
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.524.406</u>	<u>27.622.406</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27.524.406</u>	<u>27.622.406</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende husleje	0	17.099
Andre tilgodehavender	<u>877</u>	<u>295</u>
Tilgodehavender i alt	<u>877</u>	<u>17.394</u>
Likvide beholdninger	<u>937.478</u>	<u>1.592.353</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>938.355</u>	<u>1.609.747</u>
Aktiver i alt	<u>28.462.761</u>	<u>29.232.153</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.109.670	2.859.455
	Egenkapital i alt	3.234.670	2.984.455
Hensatte forpligtelser			
4	Hensættelser til udskudt skat	66.000	65.000
	Hensatte forpligtelser i alt	66.000	65.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	16.847.300	18.054.200
	Deposita	432.688	475.096
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	552.196	443.207
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.832.184	18.972.503
5	Gældsforpligtelser	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	0	32.720
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.373	66.384
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.144.459	6.893.903
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	69.322	181.390
	Anden gæld	22.753	35.798
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.329.907	7.210.195
	Gældsforpligtelser i alt	25.162.091	26.182.698
	Passiver i alt	28.462.761	29.232.153
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
2	Særlige poster		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	2018	2017
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Værdien af selskabets grunde og bygninger er indregnet til anskaffelsessum, som udgør kr. 28,2 mio. 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, 27,5 mio. kr., svarer det til en forrentningsprocent på 5,25%		
2. Særlige poster		
Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.		
Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.		
Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.		
Omkostninger:		
Nedskrivninger på anlægsaktiver	1.024.406	0
Låneomkostninger	345.800	0
	<u>1.370.206</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.024.406	0
Øvrige finansielle omkostninger	-345.800	0
Resultat af særlige poster netto	<u>-1.370.206</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	69.166	64.952
Andre finansielle omkostninger	686.299	325.492
	<u>755.465</u>	<u>390.444</u>

Noter

			<u>2018</u>	<u>2017</u>
4. Hensættelser til udskudt skat				
5. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	16.736.974	16.847.300	18.054.200
Deposita	0	0	432.688	475.096
	<u>0</u>	<u>16.736.974</u>	<u>17.279.988</u>	<u>18.529.296</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.847 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 27.524 t.kr.

7. Eventualposter**Sambeskatning**

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

Selskabet hæfter 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.