

## **Kastanie Alle 17 ApS**

Hellerupvej 82, 2900 Hellerup

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

**Årsrapport for perioden  
1. september 2017 til 31. august 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29. januar 2019

---

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 til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 29. januar 2019

### 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 2017 - 31. august 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 29. januar 2019

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34482

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Kastanie Alle 17 ApS Hellerupvej 82 2900 Hellerup CVR-nr.: 38 42 84 89 Regnskabsperiode: 1. september 2017 - 31. august 2018 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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 1.710.194, og selskabets balance pr. 31. august 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.692.613.

### 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	2017/18	2017
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-161.461</b>	<b>69.152</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	2.496.397	2.436.420
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.334.936</b>	<b>2.505.572</b>
Finansielle indtægter		0	25.641
Finansielle omkostninger	3	-142.379	-53.772
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.192.557</b>	<b>2.477.441</b>
Skat af årets resultat	1	-482.363	-545.022
<b>Årets resultat</b>		<b>1.710.194</b>	<b>1.932.419</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.710.194	1.932.419
		<b>1.710.194</b>	<b>1.932.419</b>

## Balance 31. august

	Note	2017/18	2017
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	12.839.535	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.839.535</b>	<b>10.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.839.535</b>	<b>10.000.000</b>
Andre tilgodehavender		50.000	74.967
<b>Tilgodehavender</b>		<b>50.000</b>	<b>74.967</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.983</b>	<b>62.629</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>54.983</b>	<b>137.596</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.894.518</b>	<b>10.137.596</b>

## Balance 31. august

	Note	2017/18	2017
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.642.613	1.932.419
<b>Egenkapital</b>		<b>3.692.613</b>	<b>1.982.419</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.006.551	524.188
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.006.551</b>	<b>524.188</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.565.243	5.750.032
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.565.243</b>	<b>5.750.032</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	211.771	212.968
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.363.532	1.600.875
Selskabsskat		0	20.834
Anden gæld		54.808	46.280
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.630.111</b>	<b>1.880.957</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.195.354</b>	<b>7.630.989</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.894.518</b>	<b>10.137.596</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. september	50.000	1.932.419	1.982.419
Årets resultat	0	1.710.194	1.710.194
<b>Egenkapital 31. august</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>3.642.613</u></b>	<b><u>3.692.613</u></b>

## Noter

	2017/18	2017
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	20.834
Årets udskudte skat	482.363	524.188
	<b>482.363</b>	<b>545.022</b>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.496.397	2.436.420
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>2.496.397</b>	<b>2.436.420</b>
	<b>2.496.397</b>	<b>2.436.420</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	97.795	0
Andre finansielle omkostninger	44.584	53.772
	<b>142.379</b>	<b>53.772</b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. september	7.563.580
Tilgang i årets løb	343.138
Kostpris 31. august	<u>7.906.718</u>
Værdireguleringer pr. 1. september	2.436.420
Årets værdiregulering	2.496.397
Værdireguleringer pr. 31. august	<u>4.932.817</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>	<b><u><u>12.839.535</u></u></b>

Selskabet har i regnskabsåret 2017 erhvervet 6 lejligheder beliggende på Kastanie Allé 17 i Vanløse.

Efter statuttidspunktet er en af lejlighederne solgt og de øvrige ejendomme skal istandsættes med henblik på videresalg. Ledelsen har på baggrund af salg af sammenlignelige ejendomme opgjort forventet salgspris fratrukket estimeret omkostninger til istandsættelse.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. september kr.	Gæld 31. august kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.963.000	5.777.014	211.771	4.728.525
	<b><u>5.963.000</u></b>	<b><u>5.777.014</u></b>	<b><u>211.771</u></b>	<b><u>4.728.525</u></b>

## Noter

### 6 Eventualposter mv.

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 5.777, er der givet pant nom. t.kr. 5.963 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2018 udgør t.kr. 12.840.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kastanie Alle 17 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



## 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

### 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 gælds metode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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.