

---

# ***CASTIAN EJENDOMME ApS***

Nytorv 3, 3, 9000 Aalborg

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 25 70 55 48

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 26/5 2023

Casper Nøhr Hansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december      | 5           |
| Balance 31. december                            | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 8           |
| Noter til årsregnskabet                         | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CASTIAN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. maj 2023

## Direktion

Kristian Ravn Tylvad  
Direktør

Casper Nøhr Hansen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i CASTIAN EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CASTIAN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 26. maj 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Torben Toft Kristensen

statsautoriseret revisor

mne27727

# Selskabsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | CASTIAN EJENDOMME ApS<br>Nytorv 3, 3<br>9000 Aalborg<br><br>CVR-nr: 25 70 55 48<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: Aalborg |
| <b>Direktion</b>     | Kristian Ravn Tylvad<br>Casper Nøhr Hansen   |
| <b>Revisor</b>       | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Skelagervej 1A<br>9000 Aalborg   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Spar Nord<br>Østergade 12<br>9000 Aalborg  |

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og administrere ejendomme og al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 19.958, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 1.197.857.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2022           | 2021           |
|---|------|----------------|----------------|
|   |      | DKK            | DKK            |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>140.323</b> | <b>135.392</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -48.008        | -48.008        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>92.315</b>  | <b>87.384</b>  |
| Finansielle omkostninger                          | 1    | -66.508        | -18.857        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>25.807</b>  | <b>68.527</b>  |
| Skat af årets resultat                            |      | -5.849         | -15.249        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>19.958</b>  | <b>53.278</b>  |

## Resultatdisponering

|                                 | 2022          | 2021          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
|                                 | DKK           | DKK           |
| Forslag til resultatdisponering |               |               |
| Overført resultat               | 19.958        | 53.278        |
|                                 | <b>19.958</b> | <b>53.278</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note | 2022             | 2021             |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | DKK              | DKK              |
| Grunde og bygninger                         |      | 2.367.109        | 2.415.117        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>2.367.109</b> | <b>2.415.117</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>2.367.109</b> | <b>2.415.117</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 27.673           | 38.906           |
| Udskudt skatteaktiv                         |      | 80.126           | 72.841           |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>107.799</b>   | <b>111.747</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>114.171</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>221.970</b>   | <b>111.747</b>   |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>2.589.079</b> | <b>2.526.864</b> |



## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2022             | 2021             |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | DKK              | DKK              |
| Selskabskapital                                   |      | 160.000          | 160.000          |
| Overført resultat                                 |      | 1.037.857        | 1.017.899        |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>1.197.857</b> | <b>1.177.899</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 1.011.877        | 1.092.574        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 2    | <b>1.011.877</b> | <b>1.092.574</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 2    | 82.781           | 97.863           |
| Kreditinstitutter                                 |      | 0                | 5.090            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 10.000           | 9.000            |
| Gæld til associerede virksomheder                 |      | 190.490          | 87.458           |
| Selskabsskat                                      |      | 5.134            | 15.870           |
| Anden gæld  |      | 68.802           | 19.060           |
| Periodeafgrænsningsposter                         |      | 22.138           | 22.050           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>379.345</b>   | <b>256.391</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>1.391.222</b> | <b>1.348.965</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>2.589.079</b> | <b>2.526.864</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 3    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 4    |                  |                  |

# Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 160.000              | 1.017.899            | 1.177.899        |
| Årets resultat                  | 0                    | 19.958               | 19.958           |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>160.000</b>       | <b>1.037.857</b>     | <b>1.197.857</b> |

# Noter til årsregnskabet

|  | <u>2022</u>   | <u>2021</u>   |
|--|---------------|---------------|
|  | DKK           | DKK           |
| <b>1. Finansielle omkostninger</b>             |               |               |
| Renteomkostninger til associerede virksomheder | 3.032         | 3.424         |
| Andre finansielle omkostninger                 | 63.476        | 15.433        |
|  | <u>66.508</u> | <u>18.857</u> |

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                                       | DKK              | DKK              |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                  |                  |
| Efter 5 år                            | 655.606          | 700.379          |
| Mellem 1 og 5 år                      | 356.271          | 392.195          |
| Langfristet del                       | 1.011.877        | 1.092.574        |
| Inden for 1 år                        | 82.781           | 97.863           |
|                                       | <u>1.094.658</u> | <u>1.190.437</u> |

|  | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|-------------|
|  | DKK         | DKK         |
| <b>3. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>          |             |             |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                   |             |             |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: |             |             |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på                  | 2.367.109   | 2.415.117   |

# Noter til årsregnskabet

## 4. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CASTIAN EJENDOMME ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.