

**Ejendomsselskabet Castian ApS**

**Ringbakken 22**

**3660 Stenløse**

**CVR-nr. 27 26 83 90**

**Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

Den 27. juni 2024

Dirigent

Henrik Bærentzen

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Ejendomsselskabet Castian ApS

Ringbakken 22

3660 Stenløse

CVR-nr.: 27 26 83 90

Hjemstedskommune: Egedal Kommune

### Direktion

Henrik Bærentzen

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Castian ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egedal Kommune den 27. juni 2024

### Direktion

Henrik Bærentzen

## Revisors erklæring om opstilling af Ejendomsselskabet Castian ApS

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Castian ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Castian ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om 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 den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabs praksis.

Stenløse, den 27. juni 2024

Advisor Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 34 21 37 98

Jahn Thorup  
statsautoriseret revisor  
mne10047

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsjendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 128.912 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.182.826 og en egenkapital på kr.1.055.366.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024 er positiv.

### Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2023

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### 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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for

## Resultatopgørelsen

### Handelsvirksomhed

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risiko overgang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbruget omfatter ændringer i lager og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, færdigvarer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger m.v. samt drift, administration og ledelse af fabrikker.

### Andre eksterne omkostninger

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Renteomkostninger og øvrige finansielle omkostninger vedrørende fremstilling af aktiver indregnes ikke i kostprisen for aktiver, men indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for deres afholdelse.

### Skat

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger	20 - 50	år
-----------	---------	----

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Leasingydelser vedrørende leasingkontrakter, der omfatter materielle anlægsaktiver, indregnes i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



### **Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2023

Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	260.066	427.121
Af- og nedskrivninger	<u>-57.463</u>	<u>-57.463</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>202.603</b>	<b>369.658</b>
1 Andre finansielle indtægter	258	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-37.599</u>	<u>-52.228</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>165.262</b>	<b>317.430</b>
2 Skat af ordinært resultat	<u>-36.350</u>	<u>-72.446</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>128.912</u></b>	<b><u>244.984</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	200.000
Overført resultat	<u>128.912</u>	<u>-141.172</u>
	<b><u>128.912</u></b>	<b><u>58.828</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

<b>Note</b>	<b>2023</b> <b>kr.</b>	<b>2022</b> <b>kr.</b>
Grunde og bygninger	<u>3.143.939</u>	<u>3.201.402</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>3.143.939</u></b>	<b><u>3.201.402</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>3.143.939</u></b>	<b><u>3.201.402</u></b>
Andre tilgodehavender	38.887	16.781
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>38.887</u></b>	<b><u>16.781</u></b>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>78.341</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>38.887</u></b>	<b><u>95.122</u></b>
<b>Aktiver</b>	<b><u><u>3.182.826</u></u></b>	<b><u><u>3.296.524</u></u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	930.366	801.454
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	200.000
<b>Egenkapital</b>	<b>1.055.366</b>	<b>1.126.454</b>
Hensættelse til udskudt skat	225.299	211.851
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>225.299</b>	<b>211.851</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.428.287	1.547.892
Anden gæld	87.000	87.000
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.515.287</b>	<b>1.634.892</b>
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	119.601	118.662
Bankgæld	5.504	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	226.366	83.706
Selskabsskat	22.902	59.441
Anden gæld	12.500	61.518
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>386.873</b>	<b>323.327</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.902.161</b>	<b>1.958.219</b>
<b>Passiver</b>	<b>3.182.826</b>	<b>3.296.524</b>
	<b>Note</b>	
Pantsætninger og sikkerheder	5	
Eventualposter mv.	6	
Nærtstående parter	7	

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000			125.000
Overført resultat	756.469		44.985	801.454
Forslag til udbytte	300.000	-300.000	200.000	200.000
	<u>1.181.469</u>	<u>-300.000</u>	<u>244.985</u>	<u>1.126.454</u>

## Egenkapitalopgørelse for 2023

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000			125.000
Overført resultat	801.454		128.912	930.366
Forslag til udbytte	200.000	-200.000	0	0
	<u>1.126.454</u>	<u>-200.000</u>	<u>128.912</u>	<u>1.055.366</u>

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
Virksomhedskapital	125	1.000	125.000

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

### 1 Finansielle poster

Andre finansielle indtægter	258	0
Øvrige finansielle omkostninger	-37.599	-52.228
	<u>          </u>	<u>          </u>
I alt	<u><u>-37.341</u></u>	<u><u>-52.228</u></u>

### 2 Skat af ordinært resultat

Regulering skat tidligere år	0	0
Årets regulering af udskudt skat	13.448	13.005
	<u>          </u>	<u>          </u>
I alt	<u><u>36.350</u></u>	<u><u>72.446</u></u>

#### Udskudt skat

Udskudt skat hviler på følgende poster:

Materielle anlægsaktiver	903.846	962.957
Skattemæssige underskud	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
I alt	<u><u>903.846</u></u>	<u><u>962.957</u></u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Hensættelse til udskudt skat, 22%	<u><u>198.846</u></u>	<u><u>211.851</u></u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2023	3.918.180
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>3.918.180</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	716.778
Årets afskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgang	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>716.778</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>3.201.402</u></u></b>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023	<u><u>3.201.402</u></u>

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Efter mere end 5 år forfalder

0

#### 5 Pantsætninger og sikkerheder

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser

#### 6 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventual-, garanti- kautions- eller leasingforpligtelser.

#### 7 Nærtstående parter

##### Bestemmende indflydelse

Henrik Bærentzen  
Engvej 4, Niverød  
2990 Nivå

##### Grundlag

Hovedanpartshaver

##### Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapital:

Henrik Bærentzen  
Engvej 4, Niverød  
2990 Nivå



# 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.”

## Henrik Bærentzen

Direktør

Serienummer: 2360f885-704e-4b0f-b278-0bcd99ad2284

IP: 195.249.xxx.xxx

2024-07-03 08:48:20 UTC



## Jahn Thorup

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 4e2425cc-9b8e-4e48-83a3-209937adfb30

IP: 90.222.xxx.xxx

2024-07-03 16:16:42 UTC



## Henrik Bærentzen

Dirigent

Serienummer: 2360f885-704e-4b0f-b278-0bcd99ad2284

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-07-03 16:35:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: L5A08-6ONSF-I4WLU-COLXI-EDA1P-45VTS

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 tidsstempelt 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/validator>**