

**Ejendomsselskabet Castian ApS**

**Ringbakken 22**

**3660 Stenløse**

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

**Årsrapport**

**1. april 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

Den 28. juni 2022

Dirigent

Henrik Bærentzen

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Ejendomsselskabet Castian ApS  
Ringbakken 22  
3660 Stenløse  
CVR-nr.: 27 26 83 90  
Hjemstedskommune: Egedal Kommune

### Direktion

Henrik Bærentzen

### Revision

Advisor Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Århusgade 88, 5. sal  
2100 København Ø

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. december 2021 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 28. juni 2022

### 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. april 2021 – 31. december 2021 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' inetrnationale retningslinjer for revisors 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 28. juni 2022

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

Jahn Thorup  
statsautoriseret revisor  
mne10047

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 152.919 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.677.753 og en egenkapital på kr.1.181.469.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2022 er positiv.

### Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2021

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

## **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 omfatte 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 - 40	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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Leasingydelse 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 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.

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 2021

Note	2021 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	277.413	344.850
Af- og nedskrivninger	<u>-57.463</u>	<u>-50.325</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>219.950</b>	<b>294.525</b>
1 Andre finansielle indtægter	0	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-23.051</u>	<u>-94.048</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>196.899</b>	<b>200.477</b>
2 Skat af ordinært resultat	<u>-43.980</u>	<u>-41.649</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>152.919</u></b>	<b><u>158.828</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	300.000	300.000
Overført resultat	<u>-147.081</u>	<u>-141.172</u>
	<b><u>152.919</u></b>	<b><u>158.828</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

Note	2021 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger	<u>3.258.865</u>	<u>3.173.562</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>3.258.865</u></b>	<b><u>3.173.562</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>3.258.865</u></b>	<b><u>3.173.562</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	156.200	156.200
Tilgodehavende selskabsskat	10.000	5.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.888</u>	<u>4.888</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>171.088</u></b>	<b><u>166.088</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>247.800</u></b>	<b><u>180.187</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>418.888</u></b>	<b><u>346.275</u></b>
<b>Aktiver</b>	<b><u><u>3.677.753</u></u></b>	<b><u><u>3.519.837</u></u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

Note	2021 kr.	2020/21 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	756.469	903.550
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	300.000	300.000
<b>Egenkapital</b>	<b>1.181.469</b>	<b>1.328.550</b>
Hensættelse til udskudt skat	198.846	185.710
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>198.846</b>	<b>185.710</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.777.135	1.754.942
Anden gæld	87.000	87.000
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.864.135</b>	<b>1.841.942</b>
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	0	117.039
Gæld til tilknyttede virksomheder	344.606	0
Selskabsskat	30.844	43.671
Anden gæld	57.853	2.925
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>433.303</b>	<b>163.635</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>2.297.438</b>	<b>2.005.577</b>
<b>Passiver</b>	<b>3.677.753</b>	<b>3.519.837</b>
	<b>Note</b>	
Pantsætninger og sikkerheder	5	
Eventualposter mv.	6	
Nærtstående parter	7	

**Egenkapitalopgørelse for 2021**

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000			125.000
Overført resultat	903.550		-147.081	756.469
Forslag til udbytte	300.000	-300.000	300.000	300.000
	<u>1.328.550</u>	<u>-300.000</u>	<u>152.919</u>	<u>1.181.469</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	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-23.051</u>	<u>-94.048</u>
I alt	<u><u>-23.051</u></u>	<u><u>-94.048</u></u>

### 2 Skat af ordinært resultat

Skat af årets resultat	30.844	43.670
Regulering skat tidligere år	0	-5.000
Årets regulering af udskudt skat	<u>13.136</u>	<u>2.979</u>
I alt	<u><u>43.980</u></u>	<u><u>41.649</u></u>

#### Udskudt skat

Udskudt skat hviler på følgende poster:

Materielle anlægsaktiver	903.846	844.138
Skattemæssige underskud	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u><u>903.846</u></u>	<u><u>844.138</u></u>
Hensættelse til udskudt skat, 22%	<u><u>198.846</u></u>	<u><u>185.710</u></u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. april 2021	3.775.414
Tilgang	142.766
Afgang	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>3.918.180</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. april 2021	601.852
Årets afskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgang	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>601.852</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>3.316.328</u></u></b>
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2021	<u><u>3.173.562</u></u>

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Efter mere end 5 år forfalder

1.160.414

#### 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Bærentzen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-694880671069

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-06-29 17:56:51 UTC

NEM ID 

## Jahn Thorup

Statsautoriseret revisor

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-30 06:09:30 UTC

Mit  

## Henrik Bærentzen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-694880671069

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-30 06:21:13 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1MEXZ-P62SZ-M3TWJ-YF0L3-A2ZH7-7ZLBH

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](mailto: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>