

**Castro Homes Denmark A/S****Julius Bechgaards Vej 2****8000 Århus C****CVR-nummer 29226652****Årsrapport****1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 19. juni 2018

---

Peter Blenstrup Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Castro Homes Denmark A/S  
Julius Bechgaards Vej 2  
8000 Århus C

CVR-nummer: 29226652  
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

### Bestyrelse

Peter Blenstrup Nielsen  
Søren Christiansen  
Flodeliza Rosario Christiansen

### Direktion

Søren Christiansen

### Revisor

Dansk Revision Århus  
godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Castro Homes Denmark A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, 18. juni 2018

### Direktionen:

Søren Christiansen

### Bestyrelsen:

Peter Blenstrup Nielsen  
Formand

Søren Christiansen

Flodeliza Rosario Christiansen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

### Til kapitalejeren i Castro Homes Denmark A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Castro Homes Denmark A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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 skal udtrykke 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Fremhævelse af forhold om anvendt regnskabspraksis [og om begrænsning i distribution og anvendelse]

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på at investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Som følge af uroen på de finansielle markeder og den deraf afsmittende effekt på ejendomsmarkedet, hersker der usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Deer henvises til note 3 for omtale af usikkerhed om indregning og måling.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, 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.

Åbyhøj, 18. juni 2018

### Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Torben Bisgaard  
Registreret revisor  
mne2427

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og udleje fast ejendom.

### Usikkerheder om indregning og måling

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. For boligejendomme foretages opgørelse pr. balancedagen på basis af forventet nettohusleje kapitaliseret med en diskonteringsfaktor. Opgørelsen af dagsværdier baseres på skønsmæssige vurderinger og er derfor behæftet med usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende, dog er ejendommenes drift forløbet som forventet.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2017	2016
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>38.084</b>	<b>435</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-606.199	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-568.115</b>	<b>435</b>
	Finansielle indtægter	39.467	832
1	Finansielle omkostninger	-506.971	-450
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.035.618</b>	<b>817</b>
	Skat af årets resultat	-41.549	-101
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.077.167</b>	<b>716</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-1.077.167	716
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-1.077.167</b>	<b>716</b>
2	Antal beskæftigede		



Note	<b>Balance</b>	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	14.318.408	24.268
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.318.408</b>	<b>24.268</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.318.408</b>	<b>24.268</b>
	Andre tilgodehavender	72.466	67
	Periodeafgrænsningsposter	0	2
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>72.466</b>	<b>69</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>16.204</b>	<b>44</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>88.670</b>	<b>113</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.407.078</b>	<b>24.382</b>

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	1.980.424	3.058
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.980.424</b>	<b>4.058</b>
	Hensættelser til udskudt skat	142.164	101
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>142.164</b>	<b>101</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.436.332	14.128
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.436.332</b>	<b>14.128</b>
	Kreditinstitutter	814.758	2.531
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.500	218
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.931.900	3.338
	Anden gæld	0	9
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.848.158</b>	<b>6.096</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>11.426.654</b>	<b>20.324</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.407.078</b>	<b>24.382</b>
3	Usikkerhed ved indregning og måling		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2017	2016
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Egenkapitaloppgørelse</b>		
<b>Egenkapitaloppgørelse 1. januar - 31. december</b>		
Virksomhedskapital, primo	1.000.000	1.000
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000</b>
Overført resultat, primo	3.057.591	2.341
Årets overførte resultat	-1.077.167	716
<b>Overført resultat</b>	<b>1.980.424</b>	<b>3.058</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.980.424</b>	<b>4.058</b>

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomhed	105.684	122
Andre finansielle omkostninger	401.287	328
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>506.971</b>	<b>450</b>

**2 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

**3 Usikkerhed ved indregning og måling**

Usikkerhed ved indregning og måling er beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil der henvises. Uroen på de finansielle markeder og den deraf afsmittende effekt på ejendomsbranchen medfører, at der hersker usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

**4 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet SC Castro Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.733 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 14.318.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved aktuel aftale samt salgspriser i området for tilsvarende ejendomme.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til amoritiseret kostprisi. Årets regulering indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.