



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ringstedvej 18  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CASTOR EJENDOMME APS**  
**HERSEGADE 5B, 4000 ROSKILDE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. december 2018

---

Michael Willaume

CVR-NR. 32 64 67 78

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	CASTOR EJENDOMME ApS Hersegade 5B 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 32 64 67 78 Stiftet: 24. november 2009 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Direktion</b>	Michael Willaume Andersen Peter Gram-Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for CASTOR EJENDOMME 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 21. december 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Michael Willaume Andersen

\_\_\_\_\_  
Peter Gram-Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i CASTOR EJENDOMME ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for CASTOR EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Roskilde, den 21. december 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33210

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Den indregnede værdi af selskabets ejendomme er under forudsætning om 85 % udlejning. På nuværende tidspunkt er ejendommene ikke fuldt udlejet. Det er ledelsens forventning, at man på kort sigt opnår en situation med fuld udlejning, hvorved forrentningen og salgsværdien af ejendommene understøtter den indregnede værdi. På den baggrund anser ledelsen den indregnede værdi for retvisende.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Usikkerhed i forbindelse med going concern bunder i den manglende fulde udlejning af selskabets ejendomme. Ledelsen forventer på sigt fuld udlejning og dermed positive resultater og tilstrækkelig likviditet til at fortsætte driften, herunder reetablering af selskabskapitalen.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-15.655</b>	<b>-22.283</b>
Andre finansielle indtægter.....		882	90
Andre finansielle omkostninger.....	1	-165.409	-101.762
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-180.182</b>	<b>-123.955</b>
Skat af årets resultat.....	2	39.640	27.280
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-140.542</b>	<b>-96.675</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-140.542	-96.675
<b>I ALT.....</b>		<b>-140.542</b>	<b>-96.675</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		2.947.909	2.947.909
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.947.909</b>	<b>2.947.909</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.947.909</b>	<b>2.947.909</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	4.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		27.280	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		39.640	27.280
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>66.920</b>	<b>31.280</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>225</b>	<b>6.396</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>67.145</b>	<b>37.676</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.015.054</b>	<b>2.985.585</b>



## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-682.530	-541.988
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-557.530</b>	<b>-416.988</b>
Anden gæld.....		2.431.451	2.590.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.431.451</b>	<b>2.590.000</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	81.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		41.100	41.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.157	15.001
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		342.409	136.809
Anden gæld.....		629.467	619.663
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.141.133</b>	<b>812.573</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.572.584</b>	<b>3.402.573</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.015.054</b>	<b>2.985.585</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	165.409	101.762	
	<b>165.409</b>	<b>101.762</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-39.640	-27.280	
	<b>-39.640</b>	<b>-27.280</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringsejend mme	
Kostpris 1. juli 2017.....		2.947.909	
Kostpris 30. juni 2018.....		<b>2.947.909</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....</b>		<b>2.947.909</b>	
<p>Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 207, en forventet udlejningsprocent på 85 og et afkastkrav på 6,75% (2017: 8,7%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.</p> <p>Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en central placering i Hirtshals. Der har over en længere periode været væsentlig tomgang. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 4 lejemaal, svarende til en udlejningsprocent på 53%.</p> <p>Ledelsen forventer indenfor en periode en forbedret udlejning og dermed opfyldelse af afkastkravet.</p>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....	125.000	-541.988	-416.988
Forslag til årets resultatdisponering.....		-140.542	-140.542
<b>Egenkapital 30. juni 2018.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-682.530</b>	<b>-557.530</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	1/7 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år
Anden gæld.....	2.590.000	2.512.451	81.000
	<b>2.590.000</b>	<b>2.512.451</b>	<b>81.000</b>
			Restgæld efter 5 år
			2.061.000
			<b>2.061.000</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for WILLAUME ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for bankgæld på 2.512 tkr. har virksomheden stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.948 tkr. på statusdagen.

**Usikkerhed ved going concern****8**

Usikkerhed i forbindelse med going concern bunder i den manglende fulde udlejning af selskabets ejendomme. Ledelsen forventer på sigt fuld udlejning og dermed positive resultater og tilstrækkelig likviditet til at fortsætte driften.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****9**

Den indregnede værdi af selskabets ejendomme er under forudsætning om fuld udlejning. På nuværende tidspunkt er ejendommene ikke fuldt udlejet. Det er ledelsens forventning, at man på sigt opnår en situation med fuld udlejning, hvorved forrentningen og salgsværdien af ejendommene understøtter den indregnede værdi. På den baggrund anser ledelsen den indregnede værdi for retvisende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CASTOR EJENDOMME ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år og i danske kr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.