



# Castor Ejendomme ApS

Hersegade 5 B, 4000 Roskilde

CVR-nr. 32 64 67 78

## Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2017

---

Michael Willaume  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Castor Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 21. december 2017

### **Direktion**

Peter Gram-Nielsen

Michael Willaume

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Castor Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Castor Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets 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 årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 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.

Roskilde, den 21. december 2017

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Dan Rasmus Petersen  
statsautoriseret revisor

Søren N. Larsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Castor Ejendomme ApS Hersegade 5 B 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 32 64 67 78
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Peter Gram-Nielsen Michael Willaume
<b>Revisor</b>	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Willaume ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at købe, sælge og besidde ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

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 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.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Kapitalberedskab:

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Nettoomsætning	167.657	177
Andre eksterne omkostninger	-17.523	-77
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-172.417	-67
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-22.283</b>	<b>33</b>
Andre finansielle indtægter	90	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-101.762	-91
<b>Resultat før skat</b>	<b>-123.955</b>	<b>-58</b>
4 Skat af årets resultat	27.280	13
<b>Årets resultat</b>	<b>-96.675</b>	<b>-45</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-96.675	-45
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-96.675</b>	<b>-45</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	2.947.909	2.948
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.947.909</u>	<u>2.948</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.947.909</u></b>	<b><u>2.948</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.000	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	110
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>27.280</u>	<u>13</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>31.280</u>	<u>123</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.396</u>	<u>19</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>37.676</u></b>	<b><u>142</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.985.585</u></b>	<b><u>3.090</u></b>



## Balance 30. juni

---

	2017	2016
Note	kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125
6 Overført resultat	-541.988	-446
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-416.988</b>	<b>-321</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Pantebrevsgæld	2.590.000	2.590
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.590.000	2.590
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	25
Gæld til tilknyttede virksomheder	136.809	193
Anden gæld	660.764	603
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	812.573	821
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.402.573</b>	<b>3.411</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.985.585</b>	<b>3.090</b>
<b>1 Usikkerhed om going concern</b>		
<b>2 Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

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

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

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 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.

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	101.762	91
	<b>101.762</b>	<b>91</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-27.280	-13
	<b>-27.280</b>	<b>-13</b>

## Noter

---

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2016	2.947.909	2.948
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<b>2.947.909</b>	<b>2.948</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b>2.947.909</b>	<b>2.948</b>

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 257, en forventet udlejningsprocent på 98 og et afkastkrav på 8,7% (2016: 8%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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 57%. Ledelsen forventer indenfor en kortere periode en forbedret udlejning og dermed opfyldelse af afkastkravet.

<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2016	-445.313	-401
Årets overførte overskud eller underskud	-96.675	-45
	<b>-541.988</b>	<b>-446</b>

<b>7. Pantebrevsgæld</b>		
<b>Pantebrevsgæld i alt</b>	<b>2.590.000</b>	<b>2.590</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditgivere, 2.590 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 2.948 t.kr. Pantebrevene er ikke tinglyst.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Willaume ApS, CVR-nr. 20649577 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk for skattekrav indenfor sambeskatningskredsen.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 81 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Castor Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af pantebrevsgæld mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, baseret på forventede fremtidige afkast. Afkastkravet er fastsat ud fra et vurderet normalt afkastkrav for området og den pågældende type ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Selskabsskat**

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Castor Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Michael Willaume Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-623062407854

IP: 93.163.187.198

2017-12-21 15:18:35Z

NEM ID 

## Søren Nejtgaard Larsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33780524-RID:32388759

IP: 195.184.41.62

2017-12-21 15:21:00Z

NEM ID 

## Dan Rasmus Petersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-489339247772

IP: 195.184.41.62

2017-12-21 15:21:07Z

NEM ID 

## Michael Willaume Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-623062407854

IP: 93.163.187.198

2017-12-21 17:14:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4K03T-7HHYQ-ZLYE-5NGCA-XTQP0-L3D5E

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>. 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>