

Castor Ejendomme ApS

Hersegade 5 B, 4000 Roskilde

CVR-nr. 32 64 67 78

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. december 2016


Michael Willaume
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Der træffes på generalforsamlingen den 23. december 2016 beslutning om, at årsregnskabet for 2016/17 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

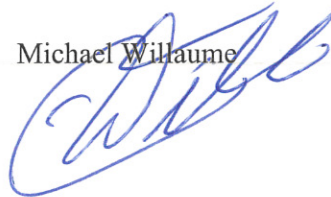
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. december 2016

Direktion

Peter Gram-Nielsen

Michael Willaume



Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Castor Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Castor Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Som anført nedenfor, har vi for tidligere regnskabsperiode taget forbehold for indregning af investeringsejendomme og dertil hørende forpligtelser. Vi har ikke været i stand til at overbevise os om selskabets ejerskab af ejendommene. Eftersom ejendommene indgår i fastsættelsen af det finansielle resultat, har det ikke været muligt for os at fastslå, om rettelser kunne have været nødvendige til egenkapitalen primo og herunder årets overskud ifølge resultatopgørelse.

Der tages ligeledes forbehold for selskabets ejendomsret til ejendommene som i balancen er optaget med TDKK. 2.948. Vi har ikke modtaget tinglysningsoplysninger eller anden dokumentation på selskabets rettigheder til ejendommene.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 2 og ledelsens beskrivelse af den usikkerhed der er forbundet med selskabets evne til at fortsætte driften.

Uden at tage forbehold, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 3 og ledelsens beskrivelse af den usikkerhed, der er forbundet med den indregnede værdi af selskabets ejendomme. Udlejningssituationen er afgørende for den indregnede værdi.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af revisionen

Vi henleder opmærksomheden på, at årsregnskabet for 2014/2015 var forsynet med en modificeret påtegning og manglende revisionskonklusion dateret den 22. december 2015. Konklusionen var modificeret, som følge af manglende revisionsbevis for indregnede investeringsejendomme og de dertil hørende forpligtelser og de mulige indvirkninger heraf på primoegenkapitalen.

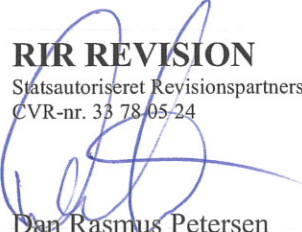
Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på, at selskabets ledelse har aflagt årsregnskabet for sent, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Roskilde, den 23. december 2016

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24



Dan Rasmus Petersen
statsautoriseret revisor



Søren Nejtgaard Larsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Nettoomsætning	176.951	145
Andre eksterne omkostninger	-76.784	-68
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-67.041	-70
Bruttoresultat	33.126	7
Andre finansielle indtægter	242	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	-90.476	-97
Resultat før skat	-57.108	-90
5 Skat af årets resultat	12.584	21
Årets resultat	-44.524	-69
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-44.524	-69
Disponeret i alt	-44.524	-69

Balance 30. juni

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	<u>2.947.909</u>	<u>2.948</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.947.909</u>	<u>2.948</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.947.909</u>	<u>2.948</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	110.352	110
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>12.584</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>122.936</u>	<u>110</u>
	Likvide beholdninger	<u>19.437</u>	<u>11</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>142.373</u>	<u>121</u>
	Aktiver i alt	<u>3.090.282</u>	<u>3.069</u>

Balance 30. juni

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	125.000	125
8	Overført resultat	<u>-445.313</u>	<u>-401</u>
	Egenkapital i alt	<u>-320.313</u>	<u>-276</u>
 Gældsforpligtelser			
9	Pantebrevsgæld	<u>2.590.000</u>	<u>2.590</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.590.000</u>	<u>2.590</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	79
	Gæld til tilknyttede virksomheder	193.746	83
	Anden gæld	<u>601.849</u>	<u>593</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>820.595</u>	<u>755</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.410.595</u>	<u>3.345</u>
	Passiver i alt	<u>3.090.282</u>	<u>3.069</u>
 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
11 Eventualposter			

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

2. Usikkerhed om going concern

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

3. 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 som retvisende.

4. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	90.476	97
	<u>90.476</u>	<u>97</u>

5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-12.584	-21
Årets regulering af udskudt skat	0	13
Regulering af tidligere års skat	0	-13
	<u>-12.584</u>	<u>-21</u>

6. Investeringsejendomme

Kostpris 1. juli 2015	2.947.909	2.948
Kostpris 30. juni 2016	<u>2.947.909</u>	<u>2.948</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>2.947.909</u>	<u>2.948</u>

Noter

	30/6 2016	30/6 2015
	kr.	t.kr.
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	125.000	125
	<u>125.000</u>	<u>125</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	-400.789	-332
Årets overførte overskud eller underskud	-44.524	-69
	<u>-445.313</u>	<u>-401</u>
9. Pantebrevsgæld		
Pantebrevsgæld i alt	2.590.000	2.590
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Pantebrevsgæld i alt	<u>2.590.000</u>	<u>2.590</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditgivere er der afgivet ejerpantebreve, nom. DKK 2.590.000 i ejendomme med en bogført værdi på t.kr. 2.948. Pantebrevene er ikke tinglyst.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Willaume ApS, CVR-nr. 20649577 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Castor Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger amortisering af pantebrevsgæld mv., der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på xx kr. og påvirker positivt årets skat med xx kr.

Gældsforpligtelser

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

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

