



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

CASTOR EJENDOMME APS
HERSEGADE 3A, 4000 ROSKILDE
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. december 2022

Michael Willaume

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	CASTOR EJENDOMME ApS Hersegade 3A 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 32 64 67 78 Stiftet: 24. november 2009 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Michael Willaume Andersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for CASTOR EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 30. december 2022

Direktion:

Michael Willaume Andersen

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 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 30. december 2022

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

Der er sidste år foretaget en nedskrivning af selskabets ejendomme. Denne nedskrivning er begrundet i manglende udlejning. Den indregnede værdi af selskabets ejendomme har tidligere været under forudsætning om 85 % udlejning. På nuværende tidspunkt er ejendommene ikke fuldt udlejet. På denne baggrund er værdiansættelsen af selskabets ejendomme pr. statusdagen reduceret således at værdien af ejendommene opgøres på baggrund af en forventet 50% udlejning. Det er stadig ledelsens forventning, at man på kort sigt opnår en situation med højere udlejning end den nuværende udlejning. 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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOTAB		-67.128	-19.859
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-550.000	-1.347.909
DRIFTSRESULTAT		-617.128	-1.367.768
Andre finansielle omkostninger.....		-111.040	-115.643
RESULTAT FØR SKAT		-728.168	-1.483.411
Skat af årets resultat.....	1	39.197	29.810
ÅRETS RESULTAT		-688.971	-1.453.601
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-688.971	-1.453.601
I ALT		-688.971	-1.453.601

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		1.050.000	1.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.050.000	1.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		1.050.000	1.600.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		158.098	113.897
Tilgodehavende selskabsskat.....		69.007	74.511
Tilgodehavender.....	3	227.105	188.408
Likvide beholdninger.....		902	1.572
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		228.007	189.980
AKTIVER.....		1.278.007	1.789.980
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-3.150.144	-2.461.173
EGENKAPITAL.....		-3.025.144	-2.336.173
Banklån.....		2.061.283	2.155.884
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.061.283	2.155.884
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		12.600	12.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.000	18.001
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.975.809	1.704.209
Anden gæld.....		235.459	235.459
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.241.868	1.970.269
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.303.151	4.126.153
PASSIVER.....		1.278.007	1.789.980
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	125.000	-2.461.173	-2.336.173
Forslag til resultatdisponering.....		-688.971	-688.971
Egenkapital 30. juni 2022.....	125.000	-3.150.144	-3.025.144

NOTER

			Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-39.197	-29.810	
	-39.197	-29.810	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. juli 2021.....		2.947.909	
Kostpris 30. juni 2022.....		2.947.909	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....		-1.347.909	
Årets værdireguleringer.....		-550.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....		-1.897.909	
 Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		 1.050.000	
<p>Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 191, en forventet udlejningsprocent på 33% (2020 50%) og et afkastkrav på 6,00% (2020: 6,00%). 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 1 lejemål, svarende til en udlejningsprocent på 22%.</p> <p>Ledelsen forventer indenfor en kortere periode en forbedret udlejning end den nuværende.</p>			
 Tilgodehavender med forfald senere end et år			 3
Tilgodehavende selskabsskat.....	39.197	0	
	39.197	0	
 Langfristede gældsforpligtelser			 4
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	30/6 2021 gæld i alt		
Banklån.....	2.160.683	99.400	1.610.000
	2.160.683	99.400	1.610.000
		2.255.284	2.255.284

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5****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 administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for pantebrevsgæld på 2.255 tkr. har virksomheden stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.050 tkr. på statusdagen.

Usikkerhed ved going concern**7**

Selskabet har modtaget tidsubegrænset støtteerklæring fra det ultimative moderselskab Willaume ApS, hvori Willaume ApS erklærer, gennem nødvendige tilskud, at indestå for selskabets forpligtelser og fortsatte drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CASTOR EJENDOMME ApS for 2021/22 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, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 acontoskatter.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.