



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 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. januar 2024

Michael Willaume

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
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 2022 - 30. juni 2023
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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 14. januar 2024

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 2022 - 30. juni 2023 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 14. januar 2024

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 33 % 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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOTAB		-79.544	-67.128
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-150.000	-550.000
DRIFTSRESULTAT		-229.544	-617.128
Andre finansielle omkostninger.....		-106.194	-111.040
RESULTAT FØR SKAT		-335.738	-728.168
Skat af årets resultat.....	1	40.862	39.197
ÅRETS RESULTAT		-294.876	-688.971
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-294.876	-688.971
I ALT		-294.876	-688.971

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		900.000	1.050.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	900.000	1.050.000
ANLÆGSAKTIVER.....		900.000	1.050.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		187.908	158.098
Udskudte skatteaktiver.....		40.862	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		39.197	69.007
Tilgodehavender.....		267.967	227.105
Likvide beholdninger.....		996	902
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		268.963	228.007
AKTIVER.....		1.168.963	1.278.007
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-3.445.020	-3.150.144
EGENKAPITAL.....		-3.320.020	-3.025.144
Gæld til pengeinstitutter.....		1.956.862	2.061.283
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.956.862	2.061.283
Gæld til pengeinstitutter.....		104.400	99.400
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		12.600	12.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.753	18.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.256.309	1.975.809
Anden gæld.....		136.059	136.059
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.532.121	2.241.868
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		4.488.983	4.303.151
PASSIVER.....		1.168.963	1.278.007
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	125.000	-3.150.144	-3.025.144
Forslag til resultatdisponering.....		-294.876	-294.876
Egenkapital 30. juni 2023.....	125.000	-3.445.020	-3.320.020

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-39.197	
Regulering af udskudt skat	-40.862	0	
	-40.862	-39.197	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. juli 2022	2.947.909	
Kostpris 30. juni 2023	2.947.909	2
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022	-1.897.909	
Årets værdireguleringer	-150.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023	-2.047.909	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	900.000	

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en central placering i Hirtshals.

Ledelsen har sat ejendommene til salg. Ejendomme indgår i regnskabet med forventet salgssum.

Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	Note
Banklån	2.061.262	104.400	1.314.352	2.160.683	3
	2.061.262	104.400	1.314.352	2.160.683	

Eventualposter mv.

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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pantebrevsgæld på 2.061 tkr. har virksomheden stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 900 tkr. på statusdagen.

5

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****6**

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 2022/23 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 af resultat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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.