



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 2020 - 30. JUNI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. december 2021

---

Michael Willaume

## 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 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	CASTOR EJENDOMME ApS Hersegade 3A 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 32 64 67 78 Stiftet: 24. november 2009 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Direktion</b>	Michael Willaume Andersen Peter Gram-Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 15. december 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 15. december 2021

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 i året 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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.347.909	0
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-1.367.768</b>	<b>-44.456</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	77.847
Andre finansielle omkostninger.....		-115.643	-192.798
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-1.483.411</b>	<b>-159.407</b>
Skat af årets resultat.....	1	29.810	35.070
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-1.453.601</b>	<b>-124.337</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-1.453.601	-124.337
<b>I ALT.....</b>		<b>-1.453.601</b>	<b>-124.337</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		1.600.000	2.947.909
Materielle anlægsaktiver.....	2	1.600.000	2.947.909
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.600.000</b>	<b>2.947.909</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		113.897	66.920
Tilgodehavende selskabsskat.....		74.511	91.678
Tilgodehavender.....		188.408	158.598
Likvide beholdninger.....		1.572	12.789
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>189.980</b>	<b>171.387</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.789.980</b>	<b>3.119.296</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-2.461.173	-1.007.572
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-2.336.173</b>	<b>-882.572</b>
Banklån.....		2.155.884	2.255.300
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.155.884	2.255.300
Depositum.....		12.600	41.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.001	18.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.704.209	1.461.409
Anden gæld.....		235.459	226.059
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.970.269	1.746.568
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.126.153</b>	<b>4.001.868</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.789.980</b>	<b>3.119.296</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	125.000	-1.007.572	-882.572
Forslag til resultatdisponering.....		-1.453.601	-1.453.601
<b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-2.461.173</b>	<b>-2.336.173</b>

## NOTER

				Note
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	-29.810		-44.701	
Regulering af udskudt skat .....	0		9.631	
	<b>-29.810</b>		<b>-35.070</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>2</b>
			Investeringsej- omme	
Kostpris 1. juli 2020.....			2.947.909	
Kostpris 30. juni 2021.....			<b>2.947.909</b>	
Årets værdireguleringer.....			-1.347.909	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....</b>			<b>-1.347.909</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>			<b>1.600.000</b>	
Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 191, en forventet udlejningsprocent på 50 og et afkastkrav på 6,00% (2020: 6,00%). 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 1 lejemål, svarende til en udlejningsprocent på 22%.				
Ledelsen forventer indenfor en kortere periode en forbedret udlejning end den nuværende.				
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>3</b>
	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Banklån.....	2.255.284	99.400	1.610.000	2.345.300
	<b>2.255.284</b>	<b>99.400</b>	<b>1.610.000</b>	<b>2.345.300</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				<b>4</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
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.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>5</b>
Til sikkerhed for pantebrevsgæld på 2.255 tkr. har virksomheden stillet pant i virksomhedens grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.600 tkr. på statusdagen.				

## NOTER

### Note

#### **Usikkerhed ved going concern**

6

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.

Selskabet har modtaget tidsbegrænset støtteerklæring fra tilknyttede virksomheder, hvori disse selskaber erklærer, gennem nødvendige tilskud, at indestå for selskabets forpligtelser og fortsatte drift.

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

7

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 2020/21 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 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 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 nominel værdi.