



Castra Ejendomme ApS

Nannasgade 28, 2200 København N

CVR-nr. 35 03 80 51

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

24. / 6 - 2016


Tomas Gleesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Castra Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 31. maj 2016

Direktion

Tommas Gleesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Castra Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Castra Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 revisors 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.

København, den 31. maj 2016

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40



Arne Sørensen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Castra Ejendomme ApS
Nannasgade 28
2200 København N

CVR-nr.: 35 03 80 51
Stiftet: 25. januar 2013
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Tomas Gleesen

Revisor

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af ejendom, samt dermed beslægtede områder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 78.323 mod 144.735 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 12.526 mod 56.759 sidste år. Selskabets ledelse har gennemført en grundig undersøgelse af alle kontraktforhold. Dette har afstedkommet en del korrektioner i lejeindtægter og i omkostninger, der har medført en samlet negativ påvirkning på t.kr. 87, der vedrører tidligere år. Beløbet er udgiftsført i årsrapporten for 2015.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Castra 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

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

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 Castra Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset 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 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	78.323	144.735
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.375	-21.375
Andre finansielle indtægter	4.422	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-45.876	-45.198
Resultat før skat	15.494	78.162
2 Skat af årets resultat	-2.968	-21.403
Årets resultat	12.526	56.759
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	12.526	56.759
Disponeret i alt	12.526	56.759

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	1.923.535	1.944.910
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.923.535</u>	<u>1.944.910</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.923.535</u>	<u>1.944.910</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.296	34.671
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	225.500	168.163
Andre tilgodehavender	0	66.216
Tilgodehavender i alt	<u>239.796</u>	<u>269.050</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>239.796</u>	<u>269.050</u>
Aktiver i alt	<u>2.163.331</u>	<u>2.213.960</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	100.000	100.000
5 Overkurs ved emission	0	737.511
6 Overført resultat	799.737	49.700
Egenkapital i alt	899.737	887.211
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	8.000	5.643
Hensatte forpligtelser i alt	8.000	5.643
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.009.055	1.054.594
Deposita	69.300	108.300
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.078.355	1.162.894
Kortfristet del af langfristet gæld	0	43.000
Gæld til pengeinstitutter	45.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	28.723
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.040
Selskabsskat	907	13.769
Anden gæld	131.332	68.680
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	177.239	158.212
Gældsforpligtelser i alt	1.255.594	1.321.106
 Passiver i alt	 2.163.331	 2.213.960

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	45.876	45.198
	<u>45.876</u>	<u>45.198</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	611	13.769
Årets regulering af udskudt skat	2.357	7.634
	<u>2.968</u>	<u>21.403</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	1.987.660	1.987.660
Kostpris 31. december 2015	<u>1.987.660</u>	<u>1.987.660</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-42.750	-21.375
Årets afskrivninger	-21.375	-21.375
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-64.125</u>	<u>-42.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>1.923.535</u>	<u>1.944.910</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	100.000	100.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
5. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2015	737.511	0
Årets overkurs ved emission	0	737.511
Årets afgang, overkurs ved emission	-737.511	0
	<u>0</u>	<u>737.511</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	49.700	-7.059
Årets overførte overskud eller underskud	12.526	56.759
Overført fra overkurs ved emission	<u>737.511</u>	<u>0</u>
	<u>799.737</u>	<u>49.700</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantsbreve på i alt 1.150 t.kr. til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter. Ejerpantsbrevene giver pant i selskabets ejendom.