

# Castor Properties K/S

c/o Phoenix Home  
Hack Kampmanns Plads 2, 3. 8.  
8000 Aarhus C  
CVR nr: 37149284

## Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 20. marts 2019



---

**Peter Emtekær Bygholm**  
Dirigent



**BMA REGNSKAB**

## Indholdsfortegnelse

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Regnskabspraksis	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Castor Properties K/S for regnskabsåret omfattende perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.


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

Ledelsen erklærer at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret og revision er fravalgt.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus den 20. marts 2019

### Direktion

  
\_\_\_\_\_  
Jesper Vinter Christensen  
Direktør

  
\_\_\_\_\_  
Jesper Mølgaard Jensen  
Direktør

  
\_\_\_\_\_  
Peter Emtækær Bygholm  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Erklæring om assistance med regnskabsopstilling

Baseret på bogføringen og oplysninger fra ledelsen har jeg opstillet regnskabet for Castor Properties K/S for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere med udarbejdelsen og præsentationen af årsregnskabet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning samt alment anerkendt regnskabspraksis.

Jeg henleder dog opmærksomheden på, at jeg ikke er registreret revisor og jeg har ikke udført en erklæringsopgave med sikkerhed. Jeg er derfor ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de modtagne oplysninger, til brug for at opstille årsrapporten. Nøjagtigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens ansvar.

Thisted den 20. marts 2019

### BMA Regnskab



---

Morten Andersen  
Revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Castor Properties K/S  
c/o Phoenix Home  
8000 Aarhus C  
CVR nr: 37149284

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
4. regnskabsår

### Stiftelsesdato

1. oktober 2015

### Selskabskapital

Kr. 15.000

### Direktion

Jesper Vinter Christensen, Jægergårdsgade 132, 3., 8000 Aarhus C  
Jesper Mølgaard Jensen, Ørstedsgade 16, 3. th., 7100 Vejle  
Peter Emtekær Bygholm, Wienerbyen 27, 2830 Virum

### Komplementar

Castor Support IVS  
c/o Jesper Vinter Christensen  
Jægergårdsgade 132, 3.  
CVR nr: 37090255

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udvikle samt udleje ejendomme såvel til privat som til erhverv.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 6.531.317 og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 58.323.514 og en egenkapital på kr. 14.748.909.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, vedligehold, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi jf. ÅRL § 38., der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Vejle: 5,50%
- Boligejendomme beliggende i Billund: 8,50%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,2% pr. 31.12.2018.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

En ekstern ejendomsmægler har medvirket ved vurderingen af ejendommene og har bekræftet værdiansættelsen pr 31.12.2018.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



## Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

	Note	2018	2017
Nettoomsætning		3.576.531	2.409.496
Andre eksterne omkostninger		-1.520.303	-754.595
<b>Bruttoresultat</b>		<b><u>2.056.229</u></b>	<b><u>1.654.901</u></b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.062.383	3.167.084
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b><u>7.118.611</u></b>	<b><u>4.821.985</u></b>
Finansielle omkostninger		-587.295	-397.275
<b>Årets resultat</b>		<b><u>6.531.317</u></b>	<b><u>4.424.710</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.531.317	4.424.710
		<b><u>6.531.317</u></b>	<b><u>4.424.710</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>58.323.514</u>	<u>39.929.101</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>58.323.514</b></u>	<u><b>39.929.101</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>58.323.514</b></u>	<u><b>39.929.101</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>58.323.514</b></u>	<u><b>39.929.101</b></u>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Registreret kapital		15.000	15.000
Andre reserver		2.056.095	2.126.095
Overført resultat		12.677.814	6.146.498
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<b>14.748.909</b>	<b>8.287.593</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		38.483.697	26.312.583
Gæld til banker		577.822	1.409.105
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>39.061.519</b>	<b>27.721.688</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		622.053	340.680
Gæld til banker		2.829.583	2.864.442
Anden gæld		1.061.450	714.697
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.513.086</b>	<b>3.919.819</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>43.574.605</b>	<b>31.641.508</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>58.323.514</b>	<b>39.929.101</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>		
<b>1 Investeringsejendomme</b>				
<u>Anskaffelsessum</u>				
Kostpris, primo	34.885.101	26.010.000		
Tilgang kostpris, året	<u>12.000.000</u>	<u>8.875.101</u>		
<b>I alt</b>	<b>46.885.101</b>	<b>34.885.101</b>		
<u>Værdireguleringer</u>				
Regulering til dagsværdi, primo	6.376.030	1.876.916		
Regulering til dagsværdi, året	<u>5.062.383</u>	<u>3.167.084</u>		
<b>I alt</b>	<b>11.438.413</b>	<b>5.044.000</b>		
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>58.323.514</b>	<b>39.929.101</b>		
<b>2 Egenkapitalopgørelse</b>				
	Selskabs- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 31. december 2017	15.000	2.126.095	6.146.498	8.287.593
Indskud i året	0	450.000	0	450.000
Udbytte i året	0	-520.000	0	-520.000
Årets resultat	0	0	6.531.317	6.531.317
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>15.000</u></b>	<b><u>2.056.095</u></b>	<b><u>12.677.815</u></b>	<b><u>14.748.910</u></b>
<b>3 Langfristet gæld</b>				
Gæld til realkreditinstitutter			38.483.697	26.312.583
Gæld til banker			<u>577.822</u>	<u>1.409.105</u>
			<b>39.061.519</b>	<b>27.721.688</b>
Heraf forfalden efter mere end 5 år			35.385.953	24.957.976
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 39.106, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 58.324.				