

Castor Properties K/S

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

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. april 2022

Peter Emtekær Bygholm
Dirigent



BMA REGNSKAB

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Regnskabspraksis	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Castor Properties K/S for regnskabsåret omfattende perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 2021, samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31.

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 28. april 2022

Direktion

Jesper Mølgaard Jensen
Direktør

Peter Emtekær Bygholm
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskab

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

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

Stiftelsesdato

1. oktober 2015

Selskabskapital

Kr. 15.000

Direktion

Jesper Mølgaard Jensen, Ørstedsgade 16, 3. th., 7100 Vejle
Peter Emtekær Bygholm, 735 Holly Oak Dr., 94303 Palo Alto,
Californien, USA

Komplementar

JPJ Ejendomsservice ApS
Ørstedsgade 16, 3. th
CVR nr: 41059613

Administrator

BMA Regnskab
Tilstedvej 73
7700 Thisted

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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 5.387.118 og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 112.500.606 og en egenkapital på kr. 30.958.798.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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: 5,25%
- Boligejendomme beliggende i Billund: 7,25%

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at ejendommene bogføres konservativt og forsigtigt ift. det aktuelle marked.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter beholdninger indestående i pengeinstitutter.

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.

Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

	Note	2021	2020
Nettoomsætning		6.518.377	6.152.493
Andre eksterne omkostninger		-2.729.021	-2.245.823
Bruttoresultat		3.789.356	3.906.670
Personaleomkostninger	1	-58.938	-61.087
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.236.829	550.000
Realiseret nettoavance salg af investeringsejendomme		0	65.741
Resultat af ordinær primær drift		5.967.247	4.461.325
Finansielle omkostninger		-580.129	-576.668
Årets resultat		5.387.118	3.884.657
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.387.118	3.884.657
		5.387.118	3.884.657

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	111.345.717	82.144.783
Materielle anlægsaktiver i alt		111.345.717	82.144.783
Anlægsaktiver i alt		111.345.717	82.144.783
 <u>Omsætningsaktiver</u>			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		1.150.329	450.876
Tilgodehavender i alt		1.150.329	450.876
Likvide beholdninger		4.560	1.072.351
Likvide beholdninger i alt		4.560	1.072.351
Omsætningsaktiver i alt		1.154.889	1.523.227
Aktiver i alt		112.500.606	83.668.010

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
Passiver			
Egenkapital			
Registreret kapital		15.000	15.000
Andre reserver		3.355.795	3.436.995
Overført resultat		27.588.003	22.200.884
Egenkapital i alt		<u>30.958.798</u>	<u>25.652.879</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		73.895.255	55.033.240
Gæld til banker		1.294.868	422.696
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	<u>75.190.123</u>	<u>55.455.935</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.494.527	1.084.218
Gæld til banker		2.650.042	47.680
Anden gæld		2.207.117	1.427.298
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.351.686</u>	<u>2.559.196</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>81.541.809</u>	<u>58.015.131</u>
Passiver i alt		<u>112.500.606</u>	<u>83.668.010</u>
Oplysninger om dagsværdi	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

	Selskabs- kapital kr.	Frie reserver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 31. dec. 2020	15.000	3.436.995	22.200.884	25.652.879
Indskud i året	0	4.610.000	0	4.610.000
Udbytte i året	0	-4.691.200	0	-4.691.200
Årets resultat	0	0	5.387.118	5.387.118
Egenkapital 31. dec. 2021	15.000	3.355.795	27.588.003	30.958.798

Noter

	2021	2020
1 Personalemkostninger		
Lønninger	58.938	48.960
Andre personaleomkostninger	0	12.127
I alt	58.938	61.087
Gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret	0	0
2 Investeringsejendomme		
<u>Anskaffelsessum</u>		
Kostpris, primo	70.119.791	65.516.347
Tilgang kostpris, året	26.964.105	6.984.435
Afgang kostpris, året	0	-2.380.991
I alt	97.083.896	70.119.791
<u>Værdireguleringer</u>		
Regulering til dagsværdi, primo	12.024.992	12.344.001
Tilbageført værdireguleringer, solgte ejendomme	0	-869.009
Regulering til dagsværdi, året	2.236.829	550.000
I alt	14.261.821	12.024.992
Investeringsejendomme i alt	111.345.717	82.144.783
3 Langfristet gæld		
Gæld til realkreditinstitutter	73.895.255	55.033.240
Gæld til banker	1.294.868	422.696
I alt	75.190.123	55.455.935
Heraf forfalden efter mere end 5 år	69.096.331	51.262.886

Noter

	2021	2020
4 Oplysninger om dagsværdi		
	<u>Investerings ejendomme</u>	<u>I alt</u>
Dagsværdi pr 31.12.21	111.345.717	111.345.717
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.236.829	2.236.829

Dagsværdien for investeringejendommene er baseret på vurderinger af hvad de ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Vurderingerne foretages på baggrund af en afkastbaseret model af kapitalværdien af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 75.390, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 111.346.



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-126602742359

Jesper Mølgaard Jensen
Direktør

28-04-2022 22:02

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-419296192953

Peter Emtekær Bygholm
Direktør / Dirigent

29-04-2022 21:25

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: 7415eec2-ad6f-44d8-8bdb-76771fc3000b



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Årsrapport 2021 - Castor Properties KS.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2022-04-28 17:14 Underskriftsprocessen er startet
2022-04-28 17:14 Underskriftsprocessen er startet
2022-04-28 17:14 En besked er sendt til Peter Emtekær Bygholm
2022-04-28 17:14 En besked er sendt til Jesper Mølgaard Jensen
2022-04-28 22:00 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Jesper Mølgaard Jensen
2022-04-28 22:02 Jesper Mølgaard Jensen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 - Castor Properties KS.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-126602742359)
2022-04-28 22:02 Alle dokumenter sendt til Jesper Mølgaard Jensen er blevet underskrevet
2022-04-29 17:14 Påmindelse er sendt til modtager: Peter Emtekær Bygholm
2022-04-29 21:24 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Peter Emtekær Bygholm
2022-04-29 21:25 Peter Emtekær Bygholm har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 - Castor Properties KS.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-419296192953)
2022-04-29 21:25 Alle dokumenter sendt til Peter Emtekær Bygholm er blevet underskrevet

Visma Addo identifikationsnummer: 7415eec2-ad6f-44d8-8bdb-76771fc3000b

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo