

Castor Properties K/S

CVR nr: 37149284

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2023

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 2022 - 31. december 2022.

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 2022, samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 17. april 2023

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
8. regnskabsår

Stiftelsesdato

1. oktober 2015

Selskabskapital

Kr. 15.000

Direktion

Jesper Mølgaard Jensen, Ørstedsgade 16, 3. th., 7100 Vejle
Peter Emtekær Bygholm, 493 W Portola Av, 94022 Los Altos,
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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 3.061.856 og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 111.679.315 og en egenkapital på kr. 31.594.690.

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.

Der har i markedet været generelt stigende afkastkrav i 2022. Det er dog ledelsens vurdering, at ejendommene i tidligere års regnskaber blev vurderet konservativt og forsigtigt ift. det aktuelle marked. I regnskabet 2022 er der forsøgt at vurdere ud fra markedsvilkår. Skiftet i vurderingsprincip udligner det generelt stigende afkastkrav, og der foretages derfor ikke værdireguleringer i 2022.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 2022 - 31. december 2022

	Note	2022	2021
Nettoomsætning		8.123.295	6.518.377
Andre eksterne omkostninger		-3.423.855	-2.729.021
Bruttoresultat		4.699.440	3.789.356
Personaleomkostninger	1	-92.410	-58.938
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.236.829
Resultat af ordinær primær drift		4.607.030	5.967.247
Finansielle omkostninger		-1.545.174	-580.129
Årets resultat		3.061.856	5.387.118
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.061.856	5.387.118
		3.061.856	5.387.118

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	111.345.717	111.345.717
Materielle anlægsaktiver i alt		111.345.717	111.345.717
Anlægsaktiver i alt		111.345.717	111.345.717
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		333.598	1.150.329
Tilgodehavender i alt		333.598	1.150.329
Likvide beholdninger			
Likvide beholdninger		0	4.560
Likvide beholdninger i alt		0	4.560
Omsætningsaktiver i alt		333.598	1.154.889
Aktiver i alt		111.679.315	112.500.606

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
Passiver			
Egenkapital			
Registreret kapital		15.000	15.000
Andre reserver		929.831	3.355.795
Overført resultat		30.649.859	27.588.003
Egenkapital i alt		31.594.690	30.958.798
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		72.824.508	73.895.255
Gæld til banker		1.222.635	1.294.868
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	74.047.143	75.190.123
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.210.211	1.494.527
Gæld til banker		2.734.206	2.650.042
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.869	0
Anden gæld		2.070.195	2.207.117
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.037.482	6.351.686
Gældsforpligtelser i alt		80.084.625	81.541.809
Passiver i alt		111.679.315	112.500.606
Oplysninger om dagsværdi	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

	Selskabs- kapital kr.	Frie reserver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 31. dec. 2021	15.000	3.355.795	27.588.003	30.958.798
Udbytte i året	0	-2.425.964	0	-2.425.964
Årets resultat	0	0	3.061.856	3.061.856
Egenkapital 31. dec. 2022	15.000	929.831	30.649.859	31.594.690

Noter

	2022	2021
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	90.335	58.938
Andre personaleomkostninger	2.075	0
I alt	92.410	58.938
Gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret	0	0
2 Investeringsejendomme		
<u>Anskaffelsessum</u>		
Kostpris, primo	97.083.896	70.119.791
Tilgang kostpris, året	0	26.964.105
I alt	97.083.896	97.083.896
<u>Værdireguleringer</u>		
Regulering til dagsværdi, primo	14.261.821	12.024.992
Regulering til dagsværdi, året	0	2.236.829
I alt	14.261.821	14.261.821
Investeringsejendomme i alt	111.345.717	111.345.717
3 Langfristet gæld		
Gæld til realkreditinstitutter	72.824.508	73.895.255
Gæld til banker	1.222.635	1.294.868
I alt	74.047.143	75.190.123
Heraf forfalden efter mere end 5 år	69.138.137	69.096.331

Noter

	2022	2021
4 Oplysninger om dagsværdi		
	<u>Investerings ejendomme</u>	<u>I alt</u>
Dagsværdi pr 31.12.22	111.345.717	111.345.717





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. 74.035, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 111.346.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere

  Jesper Mølgaard Jensen Direktør 36c28e28-7059-4755-b104-b6cdf4481874 17-04-2023 13:59	  Peter Emtekær Bygholm Direktør / Dirigent db45cbbd-dde3-4b7e-a8da-bbdc2111eec4 19-04-2023 07:34
---	---

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2022 - Castor Properties KS v.17.04.23.pdf	Nærværende dokument
Årsrapport 2022 - Castor Capital KS v.17.04.23.pdf	



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

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

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.