

Castor Properties K/S

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

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24. april 2020

Peter Emtekær Bygholm
Dirigent



BMA REGNSKAB

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Castor Properties K/S for regnskabsåret omfattende perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 2019, samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 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 24. april 2020

Direktion

Jesper Vinter Christensen
Direktør

Jesper Mølgaard Jensen
Direktør

Peter Emtekær Bygholm
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
5. 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

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 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 5.638.413 og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 77.945.880 og en egenkapital på kr. 22.527.222.

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 lovgivningens bestemmelser for klasse B virksomheder.

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: 7,50%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,9% pr. 31.12.2019.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

En ekstern ejendomsmægler har medvirket ved vurderingen af ejendommene og har bekræftet værdiansættelsen pr 31.12.2019.

Resultatopgørelse 1. januar 2019 - 31. december 2019

	Note	2019	2018
Nettoomsætning		4.949.860	3.576.531
Andre eksterne omkostninger		-1.827.044	-1.520.303
Bruttoresultat		<u>3.122.816</u>	<u>2.056.229</u>
Personaleomkostninger	1	-138.929	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.236.834	5.062.383
Resultat af ordinær primær drift		<u>6.220.720</u>	<u>7.118.611</u>
Finansielle omkostninger		-582.307	-587.295
Årets resultat		<u>5.638.413</u>	<u>6.531.317</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.638.413	6.531.317
		<u>5.638.413</u>	<u>6.531.317</u>

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019	2018
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	77.860.348	58.323.514
Materielle anlægsaktiver i alt		77.860.348	58.323.514
Anlægsaktiver i alt		77.860.348	58.323.514
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		85.532	0
Tilgodehavender i alt		85.532	0
Aktiver i alt		77.945.880	58.323.514

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019	2018
Passiver			
Egenkapital			
Registreret kapital		15.000	15.000
Andre reserver		4.195.995	2.056.095
Overført resultat		18.316.227	12.677.814
Egenkapital i alt	3	<u>22.527.222</u>	<u>14.748.909</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		50.832.485	38.483.697
Gæld til banker		441.721	577.822
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	<u>51.274.206</u>	<u>39.061.519</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		898.155	622.053
Gæld til banker		1.945.991	2.829.583
Anden gæld		1.300.305	1.061.450
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.144.451</u>	<u>4.513.086</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>55.418.658</u>	<u>43.574.605</u>
Passiver i alt		<u>77.945.880</u>	<u>58.323.514</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2019	2018		
1 Personalemkostninger				
Lønninger	87.948	0		
Rejseomkostninger	8.897	0		
Andre personaleomkostninger	42.084	0		
I alt	138.929	0		
Gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret	0	0		
2 Investeringsejendomme				
<u>Grunde og bygninger</u>				
Anskaffelsessum				
<u>Anskaffelsessum</u>				
Kostpris, primo	48.217.131	34.885.101		
Tilgang kostpris, året	<u>16.300.000</u>	<u>13.332.030</u>		
I alt	64.517.131	48.217.131		
<u>Værdireguleringer</u>				
Regulering til dagsværdi, primo	10.106.383	5.044.000		
Regulering til dagsværdi, året	<u>3.236.834</u>	<u>5.062.383</u>		
I alt	13.343.217	10.106.383		
Investeringsejendomme i alt	77.860.348	58.323.514		
3 Egenkapitalopgørelse				
	Selskabs- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 31. december 2018	15.000	2.056.095	12.677.814	14.748.909
Indskud i året	0	2.700.000	0	2.700.000
Udbytte i året	0	-560.100	0	-560.100
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.638.413</u>	<u>5.638.413</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>15.000</u>	<u>4.195.995</u>	<u>18.316.227</u>	<u>22.527.222</u>

Noter

	2019	2018
4 Langfristet gæld		
Gæld til realkreditinstitutter	50.832.485	38.483.697
Gæld til banker	<u>441.721</u>	<u>577.822</u>
	51.274.206	39.061.519
Heraf forfalden efter mere end 5 år	47.661.251	35.385.953

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 51.731, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 77.860.



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:9208-2002-2-124357613890

Jesper Vinter Christensen

IP: 185.30.100.4
24-04-2020 09:44

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-126602742359

Jesper Mølgaard Jensen

IP: 80.62.116.118
24-04-2020 11:48

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-419296192953

Peter Emtekær Bygholm

IP: 76.218.107.154
24-04-2020 18:58

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 tidsstemplet 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>



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 2019 - 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 14 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2020-04-24 09:04 Underskriftsprocessen er startet
2020-04-24 09:04 Underskriftsprocessen er startet
2020-04-24 09:04 Underskriftsprocessen er startet
2020-04-24 09:04 En besked er sendt til Peter Emtekær Bygholm (peterbygholm@gmail.com)
2020-04-24 09:04 En besked er sendt til Jesper Vinter Christensen (vinter.jesper@gmail.com)
2020-04-24 09:04 En besked er sendt til Jesper Mølgaard Jensen (joesaggot@hotmail.com)
2020-04-24 09:43 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Jesper Vinter Christensen og identifikationsmetoden NemID Private blev anvendt fra IP adresse 185.30.100.4
2020-04-24 09:44 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Jesper Vinter Christensen
2020-04-24 09:44 Jesper Vinter Christensen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2019 - Castor Properties KS.pdf via Danish NemID private (PID: 9208-2002-2-124357613890)
2020-04-24 09:44 Alle dokumenter sendt til Jesper Vinter Christensen er blevet underskrevet
2020-04-24 10:13 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Jesper Mølgaard Jensen og identifikationsmetoden NemID Private blev anvendt fra IP adresse 80.62.117.60
2020-04-24 11:44 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Jesper Vinter Christensen og identifikationsmetoden NemID Private blev anvendt fra IP adresse 185.30.100.4
2020-04-24 11:45 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Jesper Vinter Christensen og identifikationsmetoden NemID Private blev anvendt fra IP adresse 185.30.100.4
2020-04-24 11:45 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Jesper Mølgaard Jensen og identifikationsmetoden NemID Private blev anvendt fra IP adresse 80.62.116.118
2020-04-24 11:46 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Jesper Vinter Christensen og identifikationsmetoden NemID Private blev anvendt fra IP adresse 185.30.100.4
2020-04-24 11:46 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Jesper Mølgaard Jensen
2020-04-24 11:48 Jesper Mølgaard Jensen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2019 - Castor Properties KS.pdf via Danish NemID private (PID: 9208-2002-2-126602742359)
2020-04-24 11:48 Alle dokumenter sendt til Jesper Mølgaard Jensen er blevet underskrevet
2020-04-24 18:54 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Peter Emtekær Bygholm og identifikationsmetoden NemID Private blev anvendt fra IP adresse 76.218.107.154
2020-04-24 18:56 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Peter Emtekær Bygholm
2020-04-24 18:58 Peter Emtekær Bygholm har underskrevet dokumentet Årsrapport 2019 - Castor Properties KS.pdf via Danish NemID private (PID: 9208-2002-2-419296192953)
2020-04-24 18:59 Alle dokumenter sendt til Peter Emtekær Bygholm er blevet underskrevet

Visma Addo

Visma Consulting • Nørngaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo