

Castor Properties K/S

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

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. april 2021

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 2020 - 31. december 2020.

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 2020, samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 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 19. april 2021

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
6. regnskabsår

Stiftelsesdato

1. oktober 2015

Selskabskapital

Kr. 15.000

Direktion

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 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 3.884.657 og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 83.668.010 og en egenkapital på kr. 25.652.879.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Ledelsen henviser til note 6 for omtale af COVID-19.

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: 5,50%
- Boligejendomme beliggende i Billund: 7,50%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,9% pr. 31.12.2020.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

En ekstern ejendomsmægler har medvirket ved vurderingen af ejendommene og har bekræftet værdiansættelsen pr 31.12.2020.

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 2020 - 31. december 2020

| | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 6.152.493 | 4.949.860 |
| Andre eksterne omkostninger | | -2.245.823 | -1.817.044 |
| Bruttoresultat | | 3.906.670 | 3.132.816 |
| Personaleomkostninger | 1 | -61.087 | -138.929 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 550.000 | 3.236.834 |
| Realiseret nettoavance salg af investeringsejendomme | | 65.741 | 0 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 4.461.325 | 6.230.720 |
| Finansielle omkostninger | | -576.668 | -592.307 |
| Årets resultat | | 3.884.657 | 5.638.413 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 3.884.657 | 5.638.413 |
| | | 3.884.657 | 5.638.413 |

Balance pr. 31. december 2020

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | 82.144.783 | 77.860.348 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 82.144.783 | 77.860.348 |
| Anlægsaktiver i alt | | 82.144.783 | 77.860.348 |
| <u>Omsætningsaktiver</u> | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Andre tilgodehavender | | 450.876 | 85.532 |
| Tilgodehavender i alt | | 450.876 | 85.532 |
| Likvide beholdninger | | 1.072.351 | 0 |
| Likvide beholdninger i alt | | 1.072.351 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 1.523.227 | 85.532 |
| Aktiver i alt | | 83.668.010 | 77.945.880 |

Balance pr. 31. december 2020

| | Note | 2020 | 2019 |
|--|----------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Registreret kapital | | 15.000 | 15.000 |
| Andre reserver | | 3.436.995 | 4.195.995 |
| Overført resultat | | 22.200.884 | 18.316.227 |
| Egenkapital i alt | 3 | <u>25.652.879</u> | <u>22.527.222</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 55.033.240 | 50.832.485 |
| Gæld til banker | | 422.696 | 441.721 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4 | <u>55.455.935</u> | <u>51.274.206</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.084.218 | 898.155 |
| Gæld til banker | | 47.680 | 1.945.991 |
| Anden gæld | | 1.427.298 | 1.300.305 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>2.559.196</u> | <u>4.144.451</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>58.015.131</u> | <u>55.418.658</u> |
| Passiver i alt | | <u>83.668.010</u> | <u>77.945.880</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |
| Bemærkning vedr COVID-19 | 6 | | |

Noter

| | 2020 | 2019 | | |
|---|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | | | |
| Lønninger | 48.960 | 87.948 | | |
| Rejseomkostninger | 0 | 8.897 | | |
| Andre personaleomkostninger | 12.127 | 42.084 | | |
| I alt | 61.087 | 138.929 | | |
| Gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret | 0 | 0 | | |
| 2 Investeringsejendomme | | | | |
| <u>Anskaffelsessum</u> | | | | |
| Kostpris, primo | 65.516.347 | 49.216.347 | | |
| Tilgang kostpris, året | 6.984.435 | 16.300.000 | | |
| Afgang kostpris, året | -2.380.991 | 0 | | |
| I alt | 70.119.791 | 65.516.347 | | |
| <u>Værdireguleringer</u> | | | | |
| Regulering til dagsværdi, primo | 12.344.001 | 9.107.167 | | |
| Tilbageført værdireguleringer, solgte ejendomme | -869.009 | 0 | | |
| Regulering til dagsværdi, året | 550.000 | 3.236.834 | | |
| I alt | 12.024.992 | 12.344.001 | | |
| Investeringsejendomme i alt | 82.144.783 | 77.860.348 | | |
| 3 Egenkapitalopgørelse | | | | |
| | Selskabs- kapital kr. | Øvrige reserver kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
| Egenkapital 31. december 2019 | 15.000 | 4.195.995 | 18.316.227 | 22.527.222 |
| Udbytte i året | 0 | -759.000 | 0 | -759.000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 3.884.657 | 3.884.657 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 15.000 | 3.436.995 | 22.200.884 | 25.652.879 |

Noter

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 4 Langfristet gæld | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 55.033.240 | 50.832.485 |
| Gæld til banker | 422.696 | 441.721 |
| | 55.455.935 | 51.274.206 |
| | | |
| Heraf forfalden efter mere end 5 år | 51.262.886 | 47.661.251 |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 56.110, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 82.145.

6 Bemærkning vedr COVID-19

Selskabets forretning består af udvikling og udlejning af ejendomme. Covid-19 situationen påvirker ejendoms- og byggesektoren og dermed selskabets forretningsmuligheder. COVID-19 har bl.a. medført skærpede krav til rengøring og afstand som kan påvirke virksomhedens drift. COVID-19 forventes også at medføre et lavere aktivitetsniveau i ejendomssektoren for 2021, ligesom der kan være konsekvenser på mellemlang sigt, dog uden at der konstateret konkrete påvirkninger som direkte følge af COVID-19.



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

02-05-2021 18:52

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-419296192953

Peter Emtekær Bygholm
Direktør / Dirigent

03-05-2021 20:46

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 2020 - Castor Properties KS - v.02.05.2021 (u. Jesper C som direktør).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

2021-05-02 14:40 Underskriftsprocessen er startet
2021-05-02 14:40 Underskriftsprocessen er startet
2021-05-02 14:40 En besked er sendt til Peter Emtekær Bygholm
2021-05-02 14:40 En besked er sendt til Jesper Mølgaard Jensen
2021-05-02 18:50 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Jesper Mølgaard Jensen
2021-05-02 18:52 Jesper Mølgaard Jensen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2020 - Castor Properties KS - v.02.05.2021 (u. Jesper C som direktør).pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-126602742359)
2021-05-02 18:52 Alle dokumenter sendt til Jesper Mølgaard Jensen er blevet underskrevet
2021-05-03 14:40 Påmindelse er sendt til modtager: Peter Emtekær Bygholm
2021-05-03 20:44 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Peter Emtekær Bygholm
2021-05-03 20:46 Peter Emtekær Bygholm har underskrevet dokumentet Årsrapport 2020 - Castor Properties KS - v.02.05.2021 (u. Jesper C som direktør).pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-419296192953)
2021-05-03 20:46 Alle dokumenter sendt til Peter Emtekær Bygholm er blevet underskrevet

Visma Addo identifikationsnummer: 203dbb5b-2ff1-4775-a8ee-2a53c367a449

Visma Addo

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