

Castor Properties K/S

CVR nr: 37149284

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. april 2024

Peter Emtækær 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 2023 - 31. december 2023.

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 2023, samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 26. april 2024

Direktion

Jesper Mølgaard Jensen
Direktør

Peter Emtekær Bygholm
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskab

Castor Properties K/S
C/O BOLIQ Ejendomsadministration ApS
Voldbjergvej 14A, 2.
8240 Risskov
CVR nr: 37149284

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. 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

JPJ Ejendomsservice ApS
Ørstedsgade 16, 3. th. 7100 Vejle
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 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 1.440.029 og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 108.821.891 og en egenkapital på kr. 32.114.454.

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 ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 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 2023 - 31. december 2023

	Note	2023	2022
Nettoomsætning		7.722.519	8.123.295
Andre eksterne omkostninger		-3.251.046	-3.423.855
Bruttoresultat		4.471.472	4.699.440
Personaleomkostninger	1	-186.491	-92.410
Realiseret nettoavance salg af investeringsejendomme		87.959	0
Resultat af ordinær primær drift		4.372.941	4.607.030
Finansielle omkostninger		-2.932.912	-1.545.174
Årets resultat		1.440.029	3.061.856
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.440.029	3.061.856
		1.440.029	3.061.856

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	108.595.717	111.345.717
Materielle anlægsaktiver i alt		108.595.717	111.345.717
Anlægsaktiver i alt		108.595.717	111.345.717
<u>Omsætningsaktiver</u>			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		226.174	333.598
Tilgodehavender i alt		226.174	333.598
Omsætningsaktiver i alt		226.174	333.598
Aktiver i alt		108.821.891	111.679.315

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
Passiver			
Egenkapital			
Registreret kapital		15.000	15.000
Andre reserver		9.566	929.831
Overført resultat		32.089.888	30.649.859
Egenkapital i alt		32.114.454	31.594.690
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		69.965.797	72.824.508
Gæld til banker		1.197.661	1.222.635
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	71.163.457	74.047.143
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.081.585	1.210.211
Gæld til banker		2.098.618	2.734.206
Leverandører af varer og tjenesteydelser		116.247	22.869
Anden gæld		2.247.530	2.070.195
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.543.980	6.037.482
Gældsforpligtelser i alt		76.707.438	80.084.625
Passiver i alt		108.821.891	111.679.315
Oplysninger om dagsværdi	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023

	Selskabs- kapital kr.	Frie reserver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 31. dec. 2022	15.000	929.831	30.649.859	31.594.690
Udbytte i året	0	-920.265	0	-920.265
Årets resultat	0	0	1.440.029	1.440.029
Egenkapital 31. dec. 2023	15.000	9.566	32.089.887	32.114.454

Noter

	2023	2022
1 Personalemkostninger		
Lønninger	145.320	90.335
Andre personaleomkostninger	41.171	2.075
I alt	186.491	92.410
Gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret	0	0
2 Investeringsejendomme		
<u>Anskaffelsessum</u>		
Kostpris, primo	97.083.896	97.083.896
Afgang kostpris, året	-1.769.009	0
I alt	95.314.887	97.083.896
<u>Værdireguleringer</u>		
Regulering til dagsværdi, primo	14.261.821	14.261.821
Tilbageført værdireguleringer, solgte ejendomme	-980.991	0
Regulering til dagsværdi, året	0	0
I alt	13.280.830	14.261.821
Investeringsejendomme i alt	108.595.717	111.345.717
3 Langfristet gæld		
Gæld til realkreditinstitutter	69.965.797	72.824.508
Gæld til banker	1.197.661	1.222.635
I alt	71.163.457	74.047.143
Heraf forfalden efter mere end 5 år	65.935.452	69.138.137

Noter

	2023	2022
4 Oplysninger om dagsværdi		
	<u>Investerings ejendomme</u>	<u>I alt</u>
Dagsværdi pr 31.12.23	108.595.717	108.595.717





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. 71.047, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 108.596.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

  Peter Emtekær Bygholm Direktør / Dirigent 2bbbc850-8d27-472b-836a-b456bea69f9d 2024-04-27 07:38:38Z	  Jesper Mølgaard Jensen Direktør 3596d9aa-e220-4e59-9ff9-c657c0eb8dd1 2024-04-29 09:07:50Z
---	--

Documents in the transaction

Årsrapport 2023 - Castor Properties KS - Endelig version.pdf	SHA256: 53e3b2803eab775c09fbb4fdaa90a7a74b0b960e62cb7620e625924e36a6dcee
--	---



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.