

## **Castenlund Udlejning ApS**

Torvet 15  
4600 Køge

CVR-nr. 42781169

### **Årsrapport 2021/22**

18. oktober 2021 - 31. december 2022

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 6. marts 2023

---

Susie Gudmand Castenlund  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Castenlund Udlejning ApS  
Torvet 15  
4600 Køge

CVR-nr.: 42781169

## Direktion

Kenneth Castenlund  
Susie Gudmand Castenlund

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor  
Michael Dam-Johansen, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og udlejning af ejendomme, samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -16.185. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 23.815.

Ledelsen anser resultatet som forventet.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 18. oktober 2021 - 31. december 2022 for Castenlund Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. oktober 2021 - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 6. marts 2023

## I direktionen

---

Kenneth Castenlund  
Direktør

---

Susie Gudmand Castenlund  
Direktør

# Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

## Til direktionen i Castenlund Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Castenlund Udlejning ApS for regnskabsåret 18. oktober 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 6. marts 2023

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

---

Sten Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne23408

---

Michael Dam-Johansen  
Statsautoriseret revisor  
mne36161

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår. Regnskabsåret omfatter en periode på 12 måneder. Anvendt regnskabspraksis er som beskrevet nedenfor.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	20%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Tilgodehavender

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

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Passiver

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2021/22
		DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>271.559</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-126.146
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>145.413</b>
Finansielle omkostninger		-184.245
<b>Resultat før skat</b>		<b>-38.832</b>
Skat af årets resultat	2	22.647
<b>Årets resultat</b>		<b>-16.185</b>

## Resultatdisponering

	2021/22
	DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:	
Overført til overført resultat	-16.185
<b>Årets resultat</b>	<b>-16.185</b>

# Aktiver

	Note	31-12-2022
		DKK
Grunde og bygninger		8.685.590
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3, 5	<b>8.685.590</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.685.590</b>
Udsudte skatteaktiver	2	43.233
<b>Tilgodehavender</b>		<b>43.233</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>50.845</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>94.078</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.779.668</b>

# Passiver

	Note	31-12-2022
		DKK
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		-16.185
<b>Egenkapital</b>		<b>23.815</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.720.621
Gæld til kapitalinteresser		3.572.667
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.293.288</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		211.754
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.663
Deposita		211.976
Selskabsskat	2	20.586
Anden gæld		4.586
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>462.565</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.755.853</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.779.668</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

# Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
<b>Egenkapital pr. 18. oktober 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>
Overført via resultatdisponeringen		-16.185	-16.185
<b>Egenkapital pr. 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>-16.185</b>	<b>23.815</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2021/22</b>
	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	126.146
<b>I alt</b>	<b>126.146</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>Selskabs- skat</b>	<b>Udskudt skat</b>	<b>Skat af årets resultat</b>
	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 18. oktober 2021	0	0	
Skat af årets resultat	20.586	-43.233	-22.647
<b>Skyldig pr. 31. december 2022</b>	<b>20.586</b>	<b>-43.233</b>	
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b>-22.647</b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>			
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	0	-43.233	
Kortfristede gældsforpligtelser	20.586		
<b>I alt</b>	<b>20.586</b>	<b>-43.233</b>	

## 3. Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK
Tilgang i året	8.811.736	8.811.736
<b>Kostpris pr. 31. december 2022</b>	<b>8.811.736</b>	<b>8.811.736</b>
Årets afskrivninger	-126.146	-126.146
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2022</b>	<b>-126.146</b>	<b>-126.146</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022</b>	<b>8.685.590</b>	<b>8.685.590</b>

## Noter, fortsat

### 4. Langfristede forpligtelser

**31-12-2022**

DKK

**Gældsforpligtelser i alt:**

Gæld til realkreditinstitutter	4.932.375
Gæld til kapitalinteresser	3.572.667
<b>I alt</b>	<b>8.505.042</b>

**Kortfristet del af langfristet gæld:**

Gæld til realkreditinstitutter	211.754
<b>I alt</b>	<b>211.754</b>

**Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:**

Gæld til realkreditinstitutter	3.824.245
<b>I alt</b>	<b>3.824.245</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**2021/22**

	<b>Nominel værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed</b>
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut	2.000.000	2.489.375
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut	3.037.000	4.754.613



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Susie Gudmand Castenlund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-056245887826

IP: 86.58.xxx.xxx

2023-03-07 07:28:07 UTC

NEM ID 

## Kenneth Castenlund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-590701971968

IP: 80.209.xxx.xxx

2023-03-07 15:21:21 UTC

NEM ID 

## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-03-07 15:44:35 UTC

NEM ID 

## Michael Dam-Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1299498612011

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-03-07 16:18:05 UTC

NEM ID 

## Susie Gudmand Castenlund

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-056245887826

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-03-07 16:28:36 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E8YXN-MGSM2-46Z5U-744HC-WDCUH-87T4G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet 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 sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>