Castor Properties K/S

Voldbjergvej 14A, 2.
8240 Risskov

CVR-nr. 37 14 92 84

Årsrapport for 2024

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2025

Peter Emtekær Bygholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Castor Properties K/S.

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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 17. juni 2025

Direktion

Peter Emtekær Bygholm direktør	Jesper Mølgaard Jensen direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Castor Properties K/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Castor Properties K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Løgstør, den 17. juni 2025

Danrevi Løgstør
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 27 12 56 11

Tom Cortsen
Statsautoriseret revisor
mne40065

Selskabsoplysninger

Selskabet	Castor Properties K/S Voldbjergvej 14A, 2. 8240 Risskov	
	CVR-nr.:	37 14 92 84
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2024
	Regnskabsår:	10. regnskabsår
	Hjemsted:	Aarhus
Direktion	Peter Emtekær Bygholm, direktør Jesper Mølgaard Jensen, direktør	
Revisor	Danrevi Løgstør Statsautoriseret revisionsvirksomhed Østerbrogade 19 9670 Løgstør	
Pengeinstitut	Danske Andelskassers Bank A/S	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Virksomhedens formål er at investere i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes budgetterede netto indtjening samt fastsatte afkastkrav, jfr. omtalen heraf i beskrivelsen i avendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene jf. omtalen heraf i regnskabets note 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 2.156.702, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 34.755.654.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Castor Properties K/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Balancen
Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i realiserede indtægter og omkostninger.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som indehaverne vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændiger vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afgivelser kan være væsentlige.

Dagsværdien er opgjort efter et afkastkrav på mellem 5,02 og 6,91%.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**5.680.290**	**4.559.433**
Personaleomkostninger	1	-149.222	-183.293
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		**5.531.068**	**4.376.140**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	36.345	976.195
Resultat før finansielle poster		**5.567.413**	**5.352.335**
Finansielle omkostninger	3	-3.410.711	-2.932.808
Årets resultat		**2.156.702**	**2.419.527**
Overført resultat		2.156.702	2.419.527
		2.156.702	**2.419.527**

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	109.610.000	109.571.912
Materielle anlægsaktiver		**109.610.000**	**109.571.912**
Anlægsaktiver i alt		**109.610.000**	**109.571.912**
Andre tilgodehavender		437.493	227.306
Periodeafgrænsningsposter		44.682	0
Tilgodehavender		**482.175**	**227.306**
Omsætningsaktiver i alt		**482.175**	**227.306**
Aktiver i alt		**110.092.175**	**109.799.218**

Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		15.000	15.000
Andre reserver		0	9.566
Overført resultat		34.740.654	33.069.386
Egenkapital		**34.755.654**	**33.093.952**
Banker		1.091.816	1.197.660
Gæld til realkreditinstitutter		68.737.189	69.965.797
Langfristede gældsforpligtelser	5	**69.829.005**	**71.163.457**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.325.472	1.151.627
Banker		1.761.262	2.028.576
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.237	116.247
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		378.292	192.634
Anden gæld		1.922.253	2.052.725
Kortfristede gældsforpligtelser		**5.507.516**	**5.541.809**
Gældsforpligtelser i alt		**75.336.521**	**76.705.266**
Passiver i alt		**110.092.175**	**109.799.218**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Andre reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	15.000	9.566	33.069.386	33.093.952
Uddelinger	0	-9.566	-485.434	-495.000
Årets resultat	0	0	2.156.702	2.156.702
Egenkapital 31. december 2024	**15.000**	**0**	**34.740.654**	**34.755.654**

Noter

		2024	2023
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	107.388	142.790
	Andre omkostninger til social sikring	1.024	1.782
	Andre personaleomkostninger	40.810	38.721
		149.222	**183.293**
	Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2	**Værdireguleringer af investeringsaktiver**		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	36.345	976.195
	Værdiregulering investeringsejendomme	**36.345**	**976.195**
		36.345	**976.195**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	3.410.711	2.932.808
		3.410.711	**2.932.808**

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	95.314.887
Tilgang i årets løb	1.743
Kostpris 31. december 2024	95.316.630

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Værdireguleringer 1. januar 2024	14.257.025
Årets værdireguleringer	36.345
Værdireguleringer 31. december 2024	14.293.370
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**109.610.000**

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Virksomhedens investeringsejendomme består af i alt 14 ejendomme, hvoraf de 9 er boligudlejningsejendomme, og de resterende 5 er blandet bolig/erhverv. Ejendommene er primært beliggende i Vejle samt 1 ejendom i Fredericia og 1 i Billund.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi jf. den afkastbaserede model.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,02 % - 6,91 %. Det kan opgøres til 5,43 % gennemsnitligt.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,18	5,43	5,68
Dagsværdi	114.900.058	109.610.000	104.785.616
Ændring i dagsværdi	5.290.058	0	-4.824.384

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.267.702	1.183.947	92.131	761.051
Gæld til realkreditinstitutter	71.047.382	69.970.530	1.233.341	62.311.149
	72.315.084	**71.154.477**	**1.325.472**	**63.072.200**

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 69.971, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 109.610.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 18.561.000 og privat pantebreve på i alt kr. 390.100 der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld, er der afgivet udbyttebegrænsningserklæring.