

CASTELLUM ØRESTAD APS

Kay Fiskers Plads 9 2300 København S

CVR-nr. 21 12 44 94

ÅRSRAPPORT FOR 2018

**Godkendt på generalforsamlingen
den 31.maj 2019**


Per Fredrik Berglund
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Indholdsfortegnelse	1
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Castellum Ørestad ApS
Kay Fiskers Plads 9
2300 København S

CVR-nr.: 21 12 44 94
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Carl Ola Mattias Orsmark, formand
Per Fredrik Berglund
Ulrika Danielsson

Direktion

Carl Ola Mattias Orsmark

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Castellum Ørestad ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 31. maj 2019

I direktion:

Carl Ola Mattias Orsmark

I bestyrelse:

Carl Ola Mattias Orsmark
Formand

Per Fredrik Berglund

Ulrika Danielsson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Castellum Ørestad ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Castellum Ørestad ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

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

København, den 31. maj 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

John Hauschildt Ladekarl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9937



Allan Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabet ejer ejendommen Kay Fiskers Plads 9-11, København, og aktiviteten består i udlejning af denne ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på i alt t. kr. 40.043, hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

RESULTATOPGØRELSE

<u>Note</u>		2017 <u>t.kr.</u>
	Bruttofortjeneste	62.009.502 57.118
	Af- og nedskrivninger	<u>-7.311.921</u> <u>-7.404</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	54.697.581 49.714
1	Andre finansielle indtægter	7.756.049 3.993
2	Andre finansielle omkostninger	<u>-11.081.926</u> <u>-8.637</u>
	RESULTAT FØR SKAT	51.371.704 45.070
3	Skat af årets resultat	<u>-11.328.979</u> <u>-10.073</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>40.042.725</u> <u>34.997</u>
 Forslag til resultatdisponering		
	Overførsel til næste år	<u>40.042.725</u> <u>34.997</u>
		<u>40.042.725</u> <u>34.997</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

<u>Note</u>		2017 <u>t.kr.</u>
	Grunde og bygninger	679.948.201 687.365
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>10.337.930 1.447</u>
4	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>690.286.131 688.812</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>64.575.436 149.830</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>64.575.436 149.830</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>754.861.567 838.642</u>
	Tilgodehavende fra lejere	277.747 0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	152.121.276 0
	Andre tilgodehavender	707.505 727
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0 415</u>
	TILGODEHAVENDER I ALT	<u>153.106.528 1.142</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0 29.433</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>153.106.528 30.575</u>
	AKTIVER I ALT	<u>907.968.095 869.217</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

PASSIVER

<u>Note</u>		2017 <u>t. kr.</u>
5	Virksomhedskapital	10.000.000
	Overført resultat	454.588.055
	EGENKAPITAL I ALT	464.588.055
6	Udskudt skat	43.150.348
	HENSATTE FORPLIGTELSER	43.150.348
	Deposita	21.705.678
	Gæld til realkreditinstitutter	323.170.850
	Gæld til tilknyttede virksomheder	27.978.771
7	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	372.855.299
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.392.013
	Deposita	6.028.672
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	690.704
	Skyldig selskabsskat	9.268.419
	Anden gæld	4.994.585
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	27.374.393
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	400.229.692
	PASSIVER I ALT	907.968.095
8	Personaleudgifter	
9	Eventualforpligtelser	
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
11	Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	
12	Koncernforhold	

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018

	Virksomheds- <u>kapital</u>	Overført <u>overskud</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	10.000.000	414.545.330	424.545.330
Årets resultat	0	40.042.725	40.042.725
Egenkapital ultimo	<u>10.000.000</u>	<u>454.588.055</u>	<u>464.588.055</u>

NOTER

2017

t. kr.**1 Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.684.674	3.813
Renteindtægter i øvrigt	0	179
Øvrige finansielle indtægter	71.375	0
	<u>7.756.049</u>	<u>3.992</u>

2 Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	7.699.056	5.390
Renteomkostninger i øvrigt	3.382.870	3.246
	<u>11.081.926</u>	<u>8.636</u>

3 Skat af årets resultat

Aktuel skat	9.268.419	7.971
Ændring af udskudt skat	2.060.560	1.944
Regulering vedrørende tidligere år	0	158
	<u>11.328.979</u>	<u>10.073</u>

NOTER

		Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
4	Materielle anlægsaktiver		
	Kostpris primo	775.260.031	1.447.405
	Regulering primo	-104.463	0
	Tilgange	0	8.890.525
	Kostpris ultimo	<u>775.155.568</u>	<u>10.337.930</u>
	Af- og nedskrivninger primo	87.895.446	0
	Årets afskrivninger	7.311.921	0
	Af- og nedskrivninger ultimo	<u>95.207.367</u>	<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>679.948.201</u>	<u>10.337.930</u>
		Pålydende værdi	Nominel værdi
5	Virksomhedskapital	<u>Antal</u>	<u>værdi</u>
	Anparter	<u>10.000</u>	<u>1.000</u>
		<u>10.000</u>	<u>10.000.000</u>
			2017
6	Udskudt skat		<u>t. kr.</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>43.150.348</u>	<u>41.090</u>
		<u>43.150.348</u>	<u>41.090</u>
		Forfald inden for 12 måneder	Forfald efter 12 måneder
7	Langfristede gældsforpligtelser	<u>måneder</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.392.013	323.170.850
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	27.978.771
	Deposita	<u>6.028.672</u>	<u>21.705.678</u>
		<u>12.420.685</u>	<u>300.736.217</u>

NOTER

8 Personaleudgifter	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gennemsnitlige antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Castellum Danmark A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler heror for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve i ejendom nom. 383.987 t. kr. samt nom. 16.791 . T. Euro.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 690.286 t. kr. pr. 31.12.2018

11 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Örebacka Invest AB, Box 225, S-851 04 Sundsvall, Sverige, ejer alle anparterne i selskabet og dermed bestemmende indflydelse på dette.

12 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Castellum AB, Stockholm, Sverige

Koncernregnskabet for mindste modervirksomhed kan rekvireres på:

<https://www.castellum.se/investor-relations/>

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode, lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger,

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske virksomheder i koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

100 år

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og gæld til tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender og gæld til tilknyttede virksomheder omfatter bl.a. kontante beholdninger, bankindestående og bankgæld omfattet af cash pool ordning med selskabets moderselskab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.