

Castellum Ørestad ApS

Kay Fiskers Plads 9, 2300 København S

CVR-nr. 21 12 44 94

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16 juni 2021



Per Fredrik Berglund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Castellum Ørestad ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

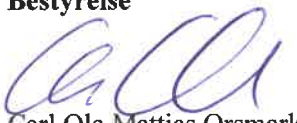
København, den 16 juni 2021

Direktion



Carl Ola Mattias Orsmark

Bestyrelse



Carl Ola Mattias Orsmark
Formand



Ulrika Danielsson



Per Fredrik Berglund

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 regnskabsbrugere 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.

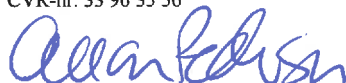
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 16. juni 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Allan Pedersen
statsautoriseret revisor
mne14952

Selskabsoplysninger

Selskabet

Castellum Ørestad ApS
Kay Fiskers Plads 9
2300 København S

CVR-nr.: 21 12 44 94

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Carl Ola Mattias Orsmark, Formand
Ulrika Danielsson
Per Fredrik Berglund

Direktion

Carl Ola Mattias Orsmark

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje ejendommen Kay Fiskers Plads 9-11, København og udlejning af denne ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 27.466 t.kr. mod 19.112 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der underskrevet en aftale om, at anparterne i selskabet sælges til en anden ejer. Salget sker i juli 2021.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 t.kr.
Bruttofortjeneste	46.674.398	42.765
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.612.608	-12.005
Driftsresultat	34.061.790	30.760
1 Andre finansielle indtægter	4.186.916	5.032
2 Øvrige finansielle omkostninger	-6.949.208	-7.791
Resultat før skat	31.299.498	28.001
3 Skat af årets resultat	-3.833.108	-8.889
Årets resultat	27.466.390	19.112
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	27.466.390	19.112
Disponeret i alt	27.466.390	19.112

Balance 31. december

Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	687.958.106	668.235
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	268.755	336
6 Materielle anlægsaktiver under udførelse	4.693.563	21.208
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>692.920.424</u>	<u>689.779</u>
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	150.000.000	150.000
8 Andre tilgodehavender	1.366.544	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>151.366.544</u>	<u>150.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>844.286.968</u>	<u>839.779</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra lejere	131.111	139
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	56.047.831	49.431
Tilgodehavende selskabsskat	1.661.902	0
Andre tilgodehavender	1.777.775	991
Periodeafgrænsningsposter	0	34
Tilgodehavender i alt	<u>59.618.619</u>	<u>50.595</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>59.618.619</u>	<u>50.595</u>
Aktiver i alt	<u>903.905.587</u>	<u>890.374</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
Overført resultat	501.166.009	473.700
Egenkapital i alt	511.166.009	483.700
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	45.820.750	44.502
Hensatte forpligtelser i alt	45.820.750	44.502
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	310.596.603	316.876
Deposita	7.245.521	4.204
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	317.842.124	321.080
9 Kortfristet del af langfristet gæld	24.482.555	29.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	453
Selskabsskat	0	7.537
Anden gæld	1.970.913	3.321
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.623.236	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	29.076.704	41.092
Gældsforpligtelser i alt	346.918.828	362.172
Passiver i alt	903.905.587	890.374
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		
12 Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	10.000.000	473.699.620	483.699.620
Årets overførte overskud eller underskud	0	27.466.390	27.466.390
	10.000.000	501.166.010	511.166.010

Noter

	2020 kr.	2019 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.991.175	4.561
Øvrige finansielle indtægter	195.741	471
	4.186.916	5.032
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.107.932	5.217
Andre finansielle omkostninger	2.841.276	2.574
	6.949.208	7.791
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	5.200.866	7.537
Årets regulering af udskudt skat	1.318.443	1.352
Regulering af tidligere års skat	-2.686.201	0
	3.833.108	8.889
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2020	775.551.360	775.156
Regulering, primo	0	104
Tilgang i årets løb	32.269.223	291
Kostpris 31. december 2020	807.820.583	775.551
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-107.317.058	-95.207
Regulering, primo	0	-104
Årets afskrivninger	-12.545.419	-12.005
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-119.862.477	-107.316
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	687.958.106	668.235

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2020	2.448.465	2.113
Tilgang i årets løb	0	336
Kostpris 31. december 2020	2.448.465	2.449
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-2.112.521	-2.113
Årets afskrivninger	-67.189	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-2.179.710	-2.113
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	268.755	336
6. Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Kostpris 1. januar 2020	21.208.385	10.338
Tilgang i årets løb	0	10.870
Afgang i årets løb	-16.514.822	0
Kostpris 31. december 2020	4.693.563	21.208
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	4.693.563	21.208
7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomheder	150.000.000	150.000
	150.000.000	150.000
8. Andre tilgodehavender		
Tilgang i årets løb	1.366.544	0
Kostpris 31. december 2020	1.366.544	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	1.366.544	0
Andre tilgodehavender	1.366.544	0
	1.366.544	0

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2020 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	317.171.603	6.575.000	310.596.603	287.320.000
Deposita	25.153.076	17.907.555	7.245.521	0
	<u>342.324.679</u>	<u>24.482.555</u>	<u>317.842.124</u>	<u>287.320.000</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve i ejendom nom. 383.987 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 692.920.424 pr. 31.12.2020.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er i en dansk sambeskatning med Castellum Danmark A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom 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.

12. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Örebacka Invest AB, Box 3158, 200 22 Malmö, Sverige, ejer alle anparter i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

Koncernregnskab

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

Årsrapporten for Castellum Ørestad ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten 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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, 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 til salg, reklame, administration, lokaler og nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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:

	Brugstid
Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Tilgodehavender 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.