

# Castellum 2 i København ApS

Kay Fiskers Plads 9, 2300 København S

CVR-nr. 28 32 01 67

## 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>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Castellum 2 i København 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 2 i København ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Castellum 2 i København 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.

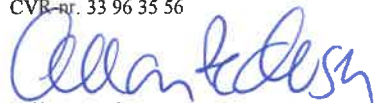
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 2 i København ApS  
Kay Fiskers Plads 9  
2300 København S

CVR-nr.: 28 32 01 67

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 ejendommene Kalvebod Brygge 43-45 og Støberigade 12-14, København og udlejning af disse ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør 8.956 t.kr. mod 5.080 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>34.859.173</b>	<b>29.201</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.099.728	-11.124
<b>Driftsresultat</b>	<b>22.759.445</b>	<b>18.077</b>
1 Andre finansielle indtægter	1.115.993	1.767
2 Øvrige finansielle omkostninger	-9.788.212	-10.935
<b>Resultat før skat</b>	<b>14.087.226</b>	<b>8.909</b>
3 Skat af årets resultat	-5.131.610	-3.829
<b>Årets resultat</b>	<b>8.955.616</b>	<b>5.080</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	8.955.616	5.080
<b>Disponeret i alt</b>	<b>8.955.616</b>	<b>5.080</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	578.726.286	566.038
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	878.327	684
6	Materielle anlægsaktiver under udførelse	37.534.841	52.469
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>617.139.454</u>	<u>619.191</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>617.139.454</u></b>	<b><u>619.191</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra lejere	9.135.971	10.346
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.160.589	41.872
	Andre tilgodehavender	779.257	4.895
	Periodeafgrænsningsposter	0	31
	Tilgodehavender i alt	<u>28.075.817</u>	<u>57.144</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>28.075.817</u></b>	<b><u>57.144</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>645.215.271</u></b>	<b><u>676.335</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.250.000	1.250
Overført resultat	174.553.744	165.598
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>175.803.744</b>	<b>166.848</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	12.267.955	11.708
Gæld til tilknyttede virksomheder	439.000.000	439.000
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	451.267.955	450.708
7 Kortfristet del af langfristet gæld	4.278.546	47.910
Leverandører af varer og tjenesteydelser	181.181	139
Selskabsskat	3.009.705	3.829
Anden gæld	7.316.260	1.017
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.357.880	5.884
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.143.572	58.779
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>469.411.527</b>	<b>509.487</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>645.215.271</b>	<b>676.335</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		
<b>10 Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2020	1.250.000	165.598.128	166.848.128
Årets overførte overskud eller underskud	0	8.955.616	8.955.616
	<b>1.250.000</b>	<b>174.553.744</b>	<b>175.803.744</b>

## Noter

---

	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.115.993	1.767
	<b>1.115.993</b>	<b>1.767</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	9.780.160	10.927
Andre finansielle omkostninger	8.052	8
	<b>9.788.212</b>	<b>10.935</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	5.131.610	3.829
	<b>5.131.610</b>	<b>3.829</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2020	650.864.068	650.864
Tilgang i årets løb	24.752.982	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>675.617.050</b>	<b>650.864</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-84.825.183	-73.715
Årets afskrivninger	-12.065.581	-11.111
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-96.890.764</b>	<b>-84.826</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>578.726.286</b>	<b>566.038</b>

## Noter

---

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2020	1.085.977	1.086
Tilgang i årets løb	229.090	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>1.315.067</b>	<b>1.086</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-402.563	-389
Årets afskrivninger	-34.177	-13
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-436.740</b>	<b>-402</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>878.327</b>	<b>684</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>		
Kostpris 1. januar 2020	52.469.335	36.973
Tilgang i årets løb	0	15.496
Afgang i årets løb	-14.934.494	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>37.534.841</b>	<b>52.469</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>37.534.841</b>	<b>52.469</b>

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2020 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Deposita	16.546.501	4.278.546	12.267.955	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	439.000.000	0	439.000.000	0
	<b>455.546.501</b>	<b>4.278.546</b>	<b>451.267.955</b>	<b>0</b>

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev, nom. 444.750 kr. med pant i ejendom (bogført værdi kr. 617.035.205). Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er i en dansk sambeskatning med Castellum Danmark A/S som administrationselskab. 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.

### 10. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Örebacka Invest AB, Box 3158, 200 22 Malmö, 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 2 i København 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, 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 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 materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med 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 måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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	5-25 år

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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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**

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