

**Ejendomsselskabet Castellum**  
**Generatorvej ApS**  
Kay Fiskers Plads 9, 2300 København S

CVR-nr. 29 14 07 58

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2020

  
\_\_\_\_\_

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 2019</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Castellum Generatorvej 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. juli 2020

### Direktion



Carl Ola Mattias Orsmark

### Bestyrelse



Carl Ola Mattias Orsmark  
Formand

Ulrika Danielsson



Per Fredrik Berglund

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Castellum Generatorvej ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Castellum Generatorvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 10. juli 2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Allan Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne14952

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Castellum Generatorvej ApS Kay Fiskers Plads 9 2300 København S
	CVR-nr.: 29 14 07 58
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Carl Ola Mattias Orsmark, Formand Ulrika Danielsson Per Fredrik Berglund
<b>Direktion</b>	Carl Ola Mattias Orsmark
<b>Revision</b>	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 Generatorvej 6-8, Herlev og udlejning af denne ejendom.

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

Årets resultat udgør 5.010 t.kr. mod 7.944 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

I lyset af udbruddet af den nye coronavirus og Covid-19 følger Ejendomsselskabet Castellum Generatorvej ApS begivenhederne nøje og tager forbehold for at minimere eller fjerne påvirkningen på virksomhedens aktiviteter. Ejendomsselskabet Castellum Generatorvej ApS følger retningslinjerne fra WHO og ECDC (Det Europæiske Center for Sygdomsforebyggelse og -kontrol). Ejendomsselskabet Castellum Generatorvej ApS har indtil videre ikke bemærket nogen væsentlig påvirkning af coronavirusen.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>10.441.669</b>	<b>15.234</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-1.931.344	-2.689
<b>Driftsresultat</b>	<b>8.510.325</b>	<b>12.545</b>
1 Andre finansielle indtægter	222.750	89
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.325.166	-2.449
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.407.909</b>	<b>10.185</b>
3 Skat af årets resultat	-1.398.078	-2.241
<b>Årets resultat</b>	<b>5.009.831</b>	<b>7.944</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	5.009.831	7.944
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.009.831</b>	<b>7.944</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	116.000.608	111.063
5	Materielle anlægsaktiver under udførelse	3.430.765	7.871
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>119.431.373</u>	<u>118.934</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>119.431.373</u></b>	<b><u>118.934</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra lejere	754.059	838
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.339.026	23.868
	Andre tilgodehavender	83.016	103
	Periodeafgrænsningsposter	28.365	0
	Tilgodehavender i alt	<u>24.204.466</u>	<u>24.809</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>24.204.466</u></b>	<b><u>24.809</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>143.635.839</u></b>	<b><u>143.743</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2019	2018
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	7.057.000	7.057
6 Overført resultat	19.643.451	14.634
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>26.700.451</b>	<b>21.691</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	1.420.385	1.964
Gæld til tilknyttede virksomheder	106.906.681	106.960
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	108.327.066	108.924
7 Kortfristet del af langfristet gæld	5.558.494	9.749
Selskabsskat	1.398.078	2.241
Anden gæld	666.136	812
Modtagne forudbetalinger fra kunder	985.614	326
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.608.322	13.128
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>116.935.388</b>	<b>122.052</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>143.635.839</b>	<b>143.743</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		
<b>10 Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	222.750	79
Øvrige finansielle indtægter	0	10
	<u>222.750</u>	<u>89</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.316.048	2.386
Andre finansielle omkostninger	9.118	63
	<u>2.325.166</u>	<u>2.449</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.398.078	2.241
	<u>1.398.078</u>	<u>2.241</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2019	121.465.764	116.252
Tilgang i årets løb	2.428.248	2.200
Overførsler	4.440.309	3.014
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<u>128.334.321</u>	<u>121.466</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-10.402.369	-7.714
Årets afskrivninger	-1.931.344	-2.689
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<u>-12.333.713</u>	<u>-10.403</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u>116.000.608</u>	<u>111.063</u>

## Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.		
<b>5. Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>				
Kostpris 1. januar 2019	7.871.074	11.493		
Overførsler	-4.440.309	-3.622		
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>3.430.765</b>	<b>7.871</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>3.430.765</b>	<b>7.871</b>		
<b>6. Egenkapital</b>				
	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>	
Egenkapital 1. januar 2019	7.057.000	14.633.620	21.690.620	
Årets resultat	0	5.009.831	5.009.831	
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>7.057.000</b>	<b>19.643.451</b>	<b>26.700.451</b>	
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 31/12 2019 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Deposita	5.460.382	4.039.997	1.420.385	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	108.425.178	1.518.497	106.906.681	0
	<b>113.885.560</b>	<b>5.558.494</b>	<b>108.327.066</b>	<b>0</b>

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev, nom. 22.773 t.kr. med pant i ejendom (bogført værdi kr. 119.431.373). Ejerpantebrevet er i selskabets behold.

### 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

Castellum Danmark A/S Kay Fiskers Plads 9, 2300 København S, ejer alle anparterne 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 Ejendomsselskabet Castellum Generatorvej 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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 sambeskatte 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



## **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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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 nettorealisationseværdi.

### **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.