

Castellum 5 i København ApS

Kay Fiskers Plads 9
2300 København S
CVR-nr. 31873290

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2017

Dirigent

Navn: Carl Anders Mikael Nilsson

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Castellum 5 i København ApS
Kay Fiskers Plads 9
2300 København S

CVR-nr.: 31873290
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Carl Anders Mikael Nilsson, formand
Erik Axel Christoffer Krusell
Anna Ulrika Danielsson

Direktion

Carl Anders Mikael Nilsson, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Castellum 5 i København 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.06.2017

Direktion

Carl Anders Mikael Nilsson
direktør

Bestyrelse

Carl Anders Mikael Nilsson
formand

Erik Axel Christoffer Krusell

Anna Ulrika Danielsson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Castellum 5 i København ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Castellum 5 i København ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. Fejlinformation 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 12.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

John Hauschildt Ladekarl

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er - direkte eller gennem helt og delvist ejede selskaber - at erhverve, forvalte, udvikle og sælge fast ejendom, grunde og ejendomsselskaber samt enhver dermed forbunden virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på i alt 17.399 t.kr., hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Selskabet er i året blevet overtaget af Castellum koncernen. I den forbindelse har selskabet ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af udskudt skat, således at selskabet følger den nye koncerns praksis herfor. Der henvises til en beskrivelse heraf i afsnittet om ændring af regnskabspraksis på side 13.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		30.820.518	15.314
Af- og nedskrivninger		<u>(4.829.547)</u>	<u>(4.524)</u>
Driftsresultat		25.990.971	10.790
Andre finansielle indtægter	1	462.735	687
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(3.451.446)</u>	<u>(7.775)</u>
Resultat før skat		23.002.260	3.702
Skat af årets resultat	3	<u>(5.603.503)</u>	<u>(1.383)</u>
Årets resultat		17.398.757	2.319
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>17.398.757</u>	<u>2.319</u>
		17.398.757	2.319

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		580.050.680	579.960
Materielle anlægsaktiver	4	580.050.680	579.960
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.241.655	9.561
Finansielle anlægsaktiver		8.241.655	9.561
Anlægsaktiver		588.292.335	589.521
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.543.314	0
Andre tilgodehavender		1.496	7.201
Periodeafgrænsningsposter		9.446.537	7.177
Tilgodehavender		26.991.347	14.378
Omsætningsaktiver		26.991.347	14.378
Aktiver		615.283.682	603.899

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	1.625.000	1.625
Overført overskud eller underskud		166.787.731	149.389
Egenkapital		168.412.731	151.014
Bankgæld		370.800.000	0
Deposita		15.521.672	15.304
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.200.000	400.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	415.521.672	415.304
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.081	2.159
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.152.291	32.387
Skyldig selskabsskat		5.604.396	1.301
Anden gæld		3.161.913	333
Periodeafgrænsningsposter		1.428.598	1.401
Kortfristede gældsforpligtelser		31.349.279	37.581
Gældsforpligtelser		446.870.951	452.885
Passiver		615.283.682	603.899
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.625.000	147.890.201	149.515.201
Ændring i regnskabspraksis	0	1.498.773	1.498.773
Korrigeret egenkapital primo	1.625.000	149.388.974	151.013.974
Årets resultat	0	17.398.757	17.398.757
Egenkapital ultimo	1.625.000	166.787.731	168.412.731

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	462.735	687
	462.735	687
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.737.251	7.770
Renteomkostninger i øvrigt	1.711.864	5
Valutakursreguleringer	2.331	0
	3.451.446	7.775
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	5.604.396	1.301
Regulering vedrørende tidligere år	(893)	82
	5.603.503	1.383
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
		kr.
Kostpris primo		603.928.921
Tilgange		4.920.374
Kostpris ultimo		608.849.295
Af- og nedskrivninger primo		(23.969.069)
Årets afskrivninger		(4.829.546)
Af- og nedskrivninger ultimo		(28.798.615)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		580.050.680

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Anpartskapital	16.250	100	1.625.000
	16.250		1.625.000
			Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld			370.800.000
Gæld til tilknyttede virksomheder			29.200.000
			400.000.000

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår fra den 15.06.2016 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.

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Castellum Norr 2 AB, Box 225, S-851 04 Sundsvall, Sverige ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

9. 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 tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år med undtagelse af ændringen beskrevet nedenfor.

Ændringer i præsentation

Selskabet har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2016 konstateret at gæld på 13.030 t.kr. hos selskabets pengeinstitut er præsenteret forkert som bankgæld i årsrapporten for 2015. Gæld hos pengeinstitut er omfattet af en Cash Pool-ordning ejet af selskabets moderselskab, hvor underliggende konti anses som koncernmellemværender.

Indestående hos pengeinstitut omfattet af Cash Pool ordning er i årsrapporten for 2016 præsenteret som tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed og der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har således ingen beløbsmæssig indvirkning på aktiver, passiver, den finansielle stilling eller resultatet.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

I forbindelse med at selskabet i 2016 er overtaget af Castellum koncernen har selskabet skiftet regnskabspraksis for indregning og måling af udskudt skat, således der anvendes en ensartet regnskabspraksis i koncernen. I henhold til koncernens praksis afsættes udskudt skat som forskellen mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af grunde og bygninger inklusiv installationer under hensyn til ejendommens brug.

Udskudte skatteforpligtelser afsættes 100%, mens udskudte skatteaktiver afsættes med den værdi, som de forventes at kunne realiseres til inden for en 3-5 årlige periode.

Tidligere år har udskudt skat været afsat som forskellen mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi på skattemæssigt afskrivningsberettede aktiver, omfattende grunde og bygninger samt installationer.

Effekten af ændringen af regnskabspraksis er indregnet på egenkapitalen primo under overført resultat, og der er foretaget tilpasning af sammenligningstal. Som følge af ændringen i regnskabspraksis er årets resultat for 2015 forbedret med 395 t.kr., således at årets resultat for 2015 udgør 2.319 t.kr. mod tidligere 1.924 t.kr.

Egenkapitalen er forbedret med i alt 1.499 t.kr., således egenkapitalen efter ændringen udgør 151.014 t.kr. mod tidligere 149.515 t.kr. Ændringen har ikke medført ændringer i aktivsummen, eller i øvrigt påvirket selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, 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 værdipapirer, 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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
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, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.