

Castellum 5 i København ApS

Kay Fiskers Plads 9, 2300 København S

CVR-nr. 31 87 32 90

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

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



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
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 Castellum 5 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 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 Castellum 5 i København ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Castellum 5 i København 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.

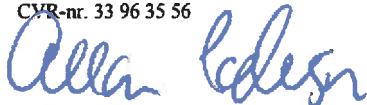
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Selskabet	Castellum 5 i København ApS Kay Fiskers Plads 9 2300 København S
	CVR-nr.: 31 87 32 90 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 Havreholmen 23-25, København og udlejning af denne ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 8.704 t.kr. mod 10.197 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 Castellum 5 i København ApS begivenhederne nøje og tager forbehold for at minimere eller fjerne påvirkningen på virksomhedens aktiviteter. Castellum 5 i København ApS følger retningslinjerne fra WHO og ECDC (Det Europæiske Center for Sygdomsforebyggelse og -kontrol). Castellum 5 i København ApS har indtil videre ikke bemærket nogen væsentlig påvirkning af coronavirusen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.
Bruttofortjeneste	30.226.960	26.962
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-10.069.919	-4.974
Driftsresultat	20.157.041	21.988
1 Andre finansielle indtægter	1.739.757	1.647
2 Øvrige finansielle omkostninger	-8.493.528	-9.824
Resultat før skat	13.403.270	13.811
3 Skat af årets resultat	-4.699.134	-3.614
Årets resultat	8.704.136	10.197
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	8.704.136	10.197
Disponeret i alt	8.704.136	10.197

Balance 31. december

Aktiver	2019	2018
Note	kr.	t.kr.
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	559.836.285	569.553
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	142.147	0
6 Materielle anlægsaktiver under udførelse	3.041.438	2.068
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>563.019.870</u>	<u>571.621</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>563.019.870</u>	<u>571.621</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra lejere	4.618.672	6.519
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	53.134.063	57.735
Andre tilgodehavender	326.874	16
Periodeafgrænsningsposter	21.620	0
Tilgodehavender i alt	<u>58.101.229</u>	<u>64.270</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>58.101.229</u>	<u>64.270</u>
Aktiver i alt	<u>621.121.099</u>	<u>635.891</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	1.625.000	1.625
7 Overført resultat	203.361.700	194.658
Egenkapital i alt	204.986.700	196.283
Gældsforpligtelser		
Deposita	13.972.476	10.904
Gæld til tilknyttede virksomheder	345.102.489	390.102
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	359.074.965	401.006
8 Kortfristet del af langfristet gæld	46.545.205	31.643
Leverandører af varer og tjenesteydelser	189.461	0
Selskabsskat	4.699.134	3.614
Anden gæld	2.734.667	3.231
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.890.967	114
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	57.059.434	38.602
Gældsforpligtelser i alt	416.134.399	439.608
Passiver i alt	621.121.099	635.891
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		
11 Nærtstående parter		

Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.739.757	1.647
	1.739.757	1.647
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.483.140	9.807
Andre finansielle omkostninger	10.388	17
	8.493.528	9.824
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	4.699.134	3.614
	4.699.134	3.614
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	608.849.295	608.849
Tilgang i årets løb	352.580	0
Kostpris 31. december 2019	609.201.875	608.849
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-39.296.089	-34.322
Årets afskrivninger	-10.069.501	-4.974
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-49.365.590	-39.296
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	559.836.285	569.553

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.	
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Tilgang i årets løb	142.565	0	
Kostpris 31. december 2019	142.565	0	
Årets afskrivninger	-418	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-418	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	142.147	0	
6. Materielle anlægsaktiver under udførelse			
Kostpris 1. januar 2019	2.068.134	1.651	
Tilgang i årets løb	973.304	417	
Kostpris 31. december 2019	3.041.438	2.068	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	3.041.438	2.068	
7. Egenkapital			
	Virksomheds-	Overført	I alt
	kapital	resultat	kr.
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2019	1.625.000	194.657.564	196.282.564
Årets resultat	0	8.704.136	8.704.136
Egenkapital 31. december 2019	1.625.000	203.361.700	204.986.700

Noter

8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Deposita	15.517.681	1.545.205	13.972.476	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	390.102.489	45.000.000	345.102.489	0
	405.620.170	46.545.205	359.074.965	0

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev, nom. 390.102 t.kr. med pant i ejendom (bogført værdi kr. 563.019.870). Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for tilknyttede virksomheders bankgæld.

10. 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.

11. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Örebacka Invest AB, Box 225, S-851 04 Sundsvall, 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 5 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.

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 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	5-25 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 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.

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.

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 nominal værdi.