

Ejendomsselskabet Castellum A/S

Kay Fiskers Plads 9, 2300 København S

CVR-nr. 33 50 88 32

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 Ejendomsselskabet Castellum A/S.

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



Per Fredrik Berglund
Formand



Ulrika Danielsson



Carl Ola Mattias Orsmark

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Castellum A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Castellum A/S 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 | Ejendomsselskabet Castellum A/S Kay Fiskers Plads 9 2300 København S |
| | CVR-nr.: 33 50 88 32 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Per Fredrik Berglund, Formand Ulrika Danielsson Carl Ola Mattias Orsmark |
| 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 Abildager 26, Brøndby og Roskildevej 22, Albertslund, og udlejning af disse ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 2.554 t.kr. mod 2.129 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | 2020 kr. | 2019 t.kr. |
|---|------------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 5.519.792 | 4.969 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | -1.378.543 | -1.123 |
| Driftsresultat | 4.141.249 | 3.846 |
| 1 Andre finansielle indtægter | 176.165 | 33 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -1.341.956 | -1.247 |
| Resultat før skat | 2.975.458 | 2.632 |
| 3 Skat af årets resultat | -421.344 | -503 |
| Årets resultat | 2.554.114 | 2.129 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 2.554.114 | 2.129 |
| Disponeret i alt | 2.554.114 | 2.129 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2020 | 2019 |
|--------------------------|--|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Grunde og bygninger | 74.925.384 | 71.642 |
| 5 | Materielle anlægsaktiver under udførelse | 1.976.339 | 5.388 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>76.901.723</u> | <u>77.030</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>76.901.723</u> | <u>77.030</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra lejere | 0 | 156 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 11.374.250 | 8.757 |
| | Andre tilgodehavender | 33.798 | 1 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>0</u> | <u>13</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>11.408.048</u> | <u>8.927</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>11.408.048</u> | <u>8.927</u> |
| | Aktiver i alt | <u>88.309.771</u> | <u>85.957</u> |

Balance 31. december

| Note | 2020 kr. | 2019 t.kr. |
|--|-------------------|---------------|
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 500.000 | 500 |
| Overført resultat | 9.537.380 | 6.983 |
| Egenkapital i alt | 10.037.380 | 7.483 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Deposita | 1.663.464 | 1.952 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 52.500.000 | 52.500 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 54.163.464 | 54.452 |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld | 22.526.788 | 22.725 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 47.139 | 23 |
| Selskabsskat | 142.374 | 503 |
| Anden gæld | 1.043.740 | 465 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 348.886 | 306 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 24.108.927 | 24.022 |
| Gældsforpligtelser i alt | 78.272.391 | 78.474 |
| Passiver i alt | 88.309.771 | 85.957 |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualposter | | |
| 9 Nærtstående parter | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomhedskapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 500.000 | 6.983.266 | 7.483.266 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 2.554.114 | 2.554.114 |
| | 500.000 | 9.537.380 | 10.037.380 |

Noter

| | 2020 kr. | 2019 t.kr. |
|---|--------------------|----------------|
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 176.165 | 33 |
| | 176.165 | 33 |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 1.332.777 | 1.240 |
| Andre finansielle omkostninger | 9.179 | 7 |
| | 1.341.956 | 1.247 |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 421.344 | 503 |
| | 421.344 | 503 |
| 4. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2020 | 85.949.897 | 82.722 |
| Tilgang i årets løb | 1.249.559 | 2.357 |
| Overførsler | 3.411.539 | 870 |
| Kostpris 31. december 2020 | 90.610.995 | 85.949 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 | -14.307.068 | -13.184 |
| Årets afskrivninger | -1.378.543 | -1.123 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020 | -15.685.611 | -14.307 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 74.925.384 | 71.642 |

Noter

| | 31/12 2020 kr. | 31/12 2019 t.kr. | | |
|--|--|--|--|--|
| 5. Materielle anlægsaktiver under udførelse | | | | |
| Kostpris 1. januar 2020 | 5.387.878 | 6.258 | | |
| Overførsler | -3.411.539 | -870 | | |
| Kostpris 31. december 2020 | 1.976.339 | 5.388 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 1.976.339 | 5.388 | | |
| | | | | |
| 6. 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. |
| Deposita | 2.829.109 | 1.165.645 | 1.663.464 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 73.861.143 | 21.361.143 | 52.500.000 | 0 |
| | 76.690.252 | 22.526.788 | 54.163.464 | 0 |

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev, nom. 8.200 t.kr. med pant i ejendom (bogført værdi t.kr. 76.902). Ejerpantebrevet er i behold hos en tilknyttet virksomhed.

8. 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.

9. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Castellum Danmark A/S Kay Fiskers Plads 9, 2300 København S, ejer alle aktierne 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 A/S 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 |

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Gældsforpligtelser

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