

# **EJENDOMSSELSKABET CASTELLUM HOVEDVEJEN A/S**

**Kay Fiskers Plads 9 2300 København S**

**CVR-nr. 33 87 22 75**

---

## **ÅRSRAPPORT FOR 2018**

---

**Godkendt på generalforsamlingen  
den 31. maj 2019**



**Per Fredrik Berglund  
Dirigent**

# INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Indholdsfortegnelse	1
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Castellum Hovedvejen A/S  
Kay Fiskers Plads 9  
2300 København S

CVR-nr.: 33872275  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

## Bestyrelse

Per Fredrik Berglund, formand  
Carl Ola Mattias Orsmark  
Ulrika Danielsson

## Direktion

Carl Ola Mattias Orsmark

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Castellum Hovedvejen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 31. maj 2019

### **I direktion:**

Carl Ola Mattias Orsmark

### **I bestyrelse:**

Per Fredrik Berglund  
Formand

Carl Ola Mattias Orsmark

Ulrika Danielsson

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Castellum Hovedvejen A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Castellum Hovedvejen A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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. 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 regnskabsbrugerne 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 31. maj 2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

John Hauschildt Ladekarl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9937



Allan Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktivitet**

Selskabet ejer ejendommen Hovedvejen 1, Glostrup, og aktiviteten består i udlejning af denne ejendom.

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

Årets resultat udviser et overskud på i alt t. kr. 1.041, hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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



## RESULTATOPGØRELSE

<u>Note</u>		2017	<u>t.kr.</u>
	Bruttofortjeneste	5.919.002	5.137
1	Af- og nedskrivninger	<u>-2.341.387</u>	<u>-2.341</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	3.577.615	2.796
2	Andre finansielle indtægter	15.395	0
3	Andre finansielle omkostninger	<u>-1.692.399</u>	<u>-1.667</u>
	RESULTAT FØR SKAT	1.900.611	1.129
4	Skat af årets resultat	<u>-859.653</u>	<u>-690</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>1.040.958</u></b>	<b><u>439</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overførsel til næste år	<u>1.040.958</u>	<u>439</u>
		<b><u>1.040.958</u></b>	<b><u>439</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## AKTIVER

<u>Note</u>		2017 <u>t.kr.</u>
	Investeringsejendomme	73.854.411 76.196
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>6.577.363 6.552</u>
5	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>80.431.774 82.748</u>
	 <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	 <b><u>80.431.774 82.748</u></b>
	Tilgodehavende fra lejere	858.514 0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.357.668 2.097
	Andre tilgodehavender	18.823 19
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0 719</u>
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT</b>	<b><u>2.235.005 2.835</u></b>
	 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	 <b><u>2.235.005 2.835</u></b>
	 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b><u>82.666.779 85.583</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## PASSIVER

<u>Note</u>		2017 <u>t. kr.</u>
6	Virksomhedskapital	500.000
	Overført resultat	8.867.694
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>9.367.694</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	32.089.118
	Gæld til tilknyttede virksomheder	30.187.557
	Deposita	2.468.304
7	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>64.744.979</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.026.421
	Deposita	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.286.044
	Skyldig selskabsskat	859.653
	Anden gæld	381.988
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>8.554.106</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>73.299.085</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>82.666.779</b>
8	Personaleudgifter	
9	Eventualforpligtelser	
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
11	Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	
12	Koncernforhold	

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018

	<b>Virksomheds- <u>kapital</u></b>	<b>Overført <u>overskud</u></b>	<b><u>I alt</u></b>
Egenkapital primo	500.000	7.826.736	8.326.736
Årets resultat	0	1.040.958	1.040.958
Egenkapital ultimo	<u>500.000</u>	<u>8.867.694</u>	<u>9.367.694</u>

## NOTER

	2017	
	<u>t. kr.</u>	
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>2.341.387</u>	<u>2.341</u>
	<u>2.341.387</u>	<u>2.341</u>
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>15.395</u>	<u>0</u>
	<u>15.395</u>	<u>0</u>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.262.042	982
Øvrige finansielle omkostninger	<u>430.357</u>	<u>685</u>
	<u>1.692.399</u>	<u>1.667</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	<u>859.653</u>	<u>690</u>
	<u>859.653</u>	<u>690</u>

## NOTER

		<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		90.536.400	6.552.271
Tilgange		0	25.092
Kostpris ultimo		<u>90.536.400</u>	<u>6.577.363</u>
Af- og nedskrivninger primo		14.340.602	0
Årets afskrivninger		<u>2.341.387</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>16.681.989</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>73.854.411</u>	<u>6.577.363</u>
			<b>Nominal værdi</b>
<b>6 Virksomhedskapital</b>		<b><u>Antal</u></b>	<b><u>værdi</u></b>
Aktier		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
		<b><u>Forfald inden for 12 måneder</u></b>	<b><u>Forfald efter 12 måneder</u></b>
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b><u>Restgæld efter 5 år</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.026.421	32.089.118	15.985.536
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	30.187.557	30.187.557
Deposita	0	<u>2.468.304</u>	<u>0</u>
	<u>4.026.421</u>	<u>64.744.979</u>	<u>46.173.093</u>

## NOTER

<b>8 Personaleudgifter</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gennemsnitlige antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

**9 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår 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 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen på nom. 59.931 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 80.432 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev, nom. 45.000 t. kr. med pant i ejendom (bogført værdi t. kr. 80.432). Ejerpantebrevet er i selskabets behold.

**11 Nærtstående parter med 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.

**12 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 enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet 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 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende 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 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 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 10 - 50 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **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.