

**Ejendomsselskabet Castellum**  
**Transformervej A/S**  
Kay Fiskers Plads 9, 2300 København S

CVR-nr. 34 58 21 81

**Årsrapport**

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

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



Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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 Transformervej 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 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



Per Fredrik Berglund  
Formand

Ulrika Danielsson



Carl Ola Mattias Orsmark

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Castellum Transformervej A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Castellum Transformervej A/S 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  
mnc14952

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Castellum Transformervej A/S Kay Fiskers Plads 9 2300 København S
	CVR-nr.: 34 58 21 81
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Per Fredrik Berglund, Formand Ulrika Danielsson Carl Ola Mattias Orsmark
<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 Transformervej 14-16, Herlev og udlejning af denne ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -6.284 t.kr. mod 1.174 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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 Transformervej A/S begivenhederne nøje og tager forbehold for at minimere eller fjerne påvirkningen på virksomhedens aktiviteter. Ejendomsselskabet Castellum Transformervej A/S følger retningslinjerne fra WHO og ECDC (Det Europæiske Center for Sygdomsforebyggelse og -kontrol). Ejendomsselskabet Castellum Transformervej A/S 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>3.488.578</b>	<b>3.827</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.407.937	-1.169
<b>Driftsresultat</b>	<b>-4.919.359</b>	<b>2.658</b>
1 Andre finansielle indtægter	4.335	1
2 Øvrige finansielle omkostninger	-889.681	-880
<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.804.705</b>	<b>1.779</b>
3 Skat af årets resultat	-479.468	-605
<b>Årets resultat</b>	<b>-6.284.173</b>	<b>1.174</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.174
Disponeret fra overført resultat	-6.284.173	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-6.284.173</b>	<b>1.174</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	26.890.363	35.298
5 Materielle anlægsaktiver under udførelse	503.447	172
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.393.810</u>	<u>35.470</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>27.393.810</u></b>	<b><u>35.470</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.096.474	10.646
Periodeafgrænsningsposter	6.764	0
Tilgodehavender i alt	<u>10.103.238</u>	<u>10.646</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.103.238</u></b>	<b><u>10.646</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>37.497.048</u></b>	<b><u>46.116</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	500.000	500
6	Overført resultat	-593.665	5.691
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-93.665</b>	<b>6.191</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	36.500.000	36.500
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.500.000	36.500
7	Kortfristet del af langfristet gæld	4.110	2.236
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	24
	Selskabsskat	479.468	605
8	Anden gæld	607.135	560
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.090.713	3.425
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.590.713</b>	<b>39.925</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>37.497.048</b>	<b>46.116</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	4.335	1
	<b>4.335</b>	<b>1</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	884.272	849
Andre finansielle omkostninger	5.409	31
	<b>889.681</b>	<b>880</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	479.468	605
	<b>479.468</b>	<b>605</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2019	42.857.054	42.857
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>42.857.054</b>	<b>42.857</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-7.558.755	-6.390
Årets afskrivninger	-1.169.222	-1.169
Årets nedskrivninger	-7.238.714	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-15.966.691</b>	<b>-7.559</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>26.890.363</b>	<b>35.298</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>		
Kostpris 1. januar 2019	171.775	0
Tilgang i årets løb	331.672	172
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>503.447</b>	<b>172</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>503.447</b>	<b>172</b>

## Noter

---

### 6. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	5.690.508	6.190.508
Årets resultat	0	-6.284.173	-6.284.173
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>-593.665</b>	<b>-93.665</b>

### 7. 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.
Gæld til tilknyttede virksomheder	36.504.110	4.110	36.500.000	0
	<b>36.504.110</b>	<b>4.110</b>	<b>36.500.000</b>	<b>0</b>

### 8. Anden gæld

Skyldig moms	418.967	552
Andre skyldige omkostninger	188.168	8
	<b>607.135</b>	<b>560</b>

### 9. 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.

### 10. 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.

## Noter

---

### **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 Transformervej 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 der 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. Tilgodehaverer, 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 posterings 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 gunde.

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	50 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 nettorealisationsværdien 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 eller 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.