

Årsrapport

Kaktus 1 PropCo ApS

CVR nr: 39195496

Den 28. december 2017 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
16.05.2019



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisorpåtegning	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Regnskabspraksis	9
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	12
Aktiver	13
Passiver	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kaktus 1 PropCo ApS for regnskabsåret omfattende perioden 28. december 2017 - 31. december 2018.

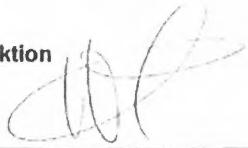
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt årets resultat. Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


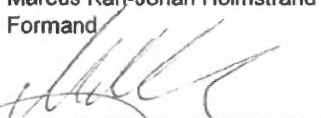

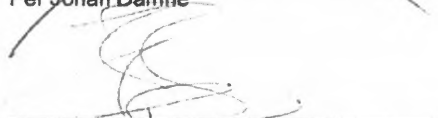
København, d. 16. maj 2019

Direktion



William Kanta
Direktør

Bestyrelse


Marcus Karl-Johan Holmstrand
Formand
Morten Gustafson
Per Høpfner
Per Johan Damne
Jesper Bo Hansen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kaktus 1 PropCo ApS

Konklusion

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 28. december 2017 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kaktus 1 PropCo ApS for regnskabsåret 28. december 2017 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter ("regnskabet").

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 regnskabet*. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejl-informationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, d. 16. maj 2019
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33.77 12 11

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Maj Britt Nørskov Nannestad', written over a horizontal line.

Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
Mne32198

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Navn	Kaktus 1 PropCo ApS
Adresse	Kongens Nytorv 26, 1. 1050 København K
CVR nr	39195496
Stiftet	28.12.2017
Regnskabsår	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	William Kanta Halmtorvet 29 B, 4. tv. 1700 København V
Bestyrelse	Marcus Karl-Johan Holmstrand Stora Mejtens Gränd 14, SE-116 35 Stockholm
	Per Johan Damne Smålandsgatan 15B, SE-392 34 Kalmar
	Morten Gustafson Lystøften 8 2740 Skovlunde
	Jesper Bo Hansen Grønningen 5, 04. 1270 København K
	Per Høpfner Sølystvej 7 2930 Klampenborg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består i at udvikle, finansiere, opføre, udleje, drifte og sælge ejendomme.

Selskabet er i øjeblikket ved at udvikle et boligprojekt bestående af 495 ungdomsboliger med tilhørende erhversareal og områder til kulturel anvendelse - i 2 tårne beliggende ved Kalvebod Brygge i centrum af København. Projektet er i udviklingsfasen. Byggeriet forventes at starte i 2. halvår 2019 og projektet forventes afsluttet ultimo 2020.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 28. december 2017 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. -272.354 og selskabets balance pr 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 60.465.772 og en egenkapital på kr. 55.582.746.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Dette er selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, vedligehold, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af 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 poster direkte i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernselskaber. 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensynstagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle afskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide bankbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amoriseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse

	Note	27.12.17- 31.12.18
Andre eksterne omkostninger		-255.629
Resultat før finansielle poster (EBIT)		-255.629
Finansielle indtægter		54
Finansielle omkostninger		-39.377
Resultat før skat		-294.952
Skat af årets resultat	1	22.598
Årets resultat		-272.354
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-272.354
		-272.354

Balance pr. 31. december 2018

Note 31.12.18

Aktiver

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Igangværende investeringer

2 55.294.794

Materielle anlægsaktiver i alt

55.294.794

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

84.375

Finansielle anlægsaktiver i alt

84.375

Anlægsaktiver i alt

55.379.169

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

12.447

Andre tilgodehavender

5.051.038

Udskudt skatteaktiv

22.598

Tilgodehavender i alt

5.086.083

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger

520

Likvide beholdninger i alt

520

Omsætningsaktiver i alt

5.086.603

Aktiver i alt

60.465.772

Balance pr. 31. december 2018

Note 31.12.18

Passiver

Egenkapital

Egenkapital

Selskabskapital	2.385.500
Overkurs ved emission	21.469.500
Kapitaltilskud (frie reserver)	32.000.100
Overført resultat	-272.354
Egenkapital i alt	3 55.582.746

Gældsforpligtelser

Langsigtede gældsforpligtelser

Anden gæld	1.611.800
Langsigtede gældsforpligtelser i alt	1.611.800

Kortfristede gældsforpligtelser

Leverandører af varer og tjenesteydelser	98.008
Anden gæld	3.173.218

Kortfristede gældsforpligtelser i alt

3.271.226

Gældsforpligtelser i alt

4.883.026

Passiver i alt

60.465.772

Eventualposter mv.	4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
Nærtstående parter	6

Noter

	<u>31.12.18</u>
1 Skat af årets resultat	
Regulering udskudt skat	-22.598
I alt	-22.598

2 Igangværende investeringer

Byggeri, Kaktus Tårnene

Anskaffelsessum

Saldo primo	0
Tilgang	55.294.794
Anskaffelsessum i alt	55.294.794

Igangværende investeringer i alt **55.294.794**

Heraf udgør aktiverede rentekomkostninger 390.000 kr.

3 Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Kapitaltilskud (frie reserver) kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 28. december 2017	50.000	0	0	0	50.000
Kapitaltilskud 05. februar 2018	0	0	32.000.100	0	32.000.100
Kapitalforhøjelse 30. maj 2018	2.335.500	21.469.500	0	0	23.805.000
Årets resultat	0	0	0	-272.354	-272.354
Egenkapital 31. december 2018	2.385.500	21.469.500	32.000.100	-272.354	55.582.746

4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har indgået en lejekontrakt vedrørende leje af lagerplads. Lejekontrakten er uopsigelig og løber til d. 30. juni 2020. Den resterende leje i lejeperioden udgør på balancedagen 260.719 kr.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed i aktiver opført i nærværende årsrapport.

6 Nærtstående parter

Kaktus 1 PropCo ApS's ultimative moderselskab er Catella Kaktus Co-Investment ApS. Der aflægges ikke et samlet koncernregnskab jf. §ARL 110.