

Kaktus 1 PropCo ApS

Kongens Nytorv 26, 1.

1050 København K

CVR nr: 39195496

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling d. 04. juli 2024

DocuSigned by:

Morten Gustafson

463F460462DA434...

Morten Gustafson

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
Regnskabspraksis	9

Årsregnskab

Resultatopgørelse	13
Aktiver	14
Passiver	15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kaktus 1 PropCo ApS for regnskabsåret omfattende perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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. 04. juli 2024

Direktion

DocuSigned by:

Morten Gustafson

463F160462BA434...

Morten Gustafson
Direktør

Bestyrelse

DocuSigned by:

Timo Osmo Kalevi Nurminen

B5C771141D0E4BA...

Timo Osmo Kalevi Nurminen
Formand

DocuSigned by:

Johan Damne

0BCE1854E0874C1...

Per Johan Damne

DocuSigned by:

Morten Gustafson

463F160462BA434...

Morten Gustafson

DocuSigned by:

Jesper Bo Hansen

1EAC0A555B971463...

Jesper Bo Hansen

DocuSigned by:

Per Høpfner

E7146D2F9C6B448...

Per Høpfner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kaktus 1 PropCo ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kaktus 1 PropCo ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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.

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

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 04. juli 2024

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

DocuSigned by:

Henrik Y Jensen

AF6284BC0C9F492...

Henrik Y. Jensen

statsautoriseret revisor

mne 35442

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Navn	Kaktus 1 PropCo ApS
Adresse	Kongens Nytorv 26, 1. 1050 København K
CVR nr	39195496
Stiftet	28.12.2017
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Morten Gustafson
Bestyrelse	Timo Osmo Kalevi Nurminen Per Johan Damne Morten Gustafson Jesper Bo Hansen Per Høpfner
Revision	KPMG P/S Dampfærgevej 28 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Selskabet har udviklet et byggeprojekt bestående af 495 ungdomsboliger med tilhørende erhversareal og områder til kulturel anvendelse - i 2 tårne beliggende ved Kalvebod Brygge i centrum af København. Byggeriet blev startet i 2019. I september 2022 stod ungdomsboligerne færdige og blev taget i drift. På statusdagen er tæt på 100% af boligerne udlejet, mens kun en mindre del af erhversarealerne er lejet ud. Det resterende erhvervsbyggeri forventes afsluttet i 2024.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -7.960.982 og selskabets balance pr 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 1.104.145.061 og en egenkapital på kr. 426.801.308.

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for omtale af korrektion af væsentlige fejl.

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 årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabet har identificeret væsentlige fejl på følgende område, som påvirker tidligere aflagte årsrapporter:

Der er i 2021 og 2022 foretaget fejlagtig aktivering af finansielle poster, hvilket betyder at balancesummen pr 31. december 2022 er korrigeret og reduceret med kr 61 millioner. Korrektionen har ikke effekt på resultat og egenkapital for 2022.

Bortset fra ovenstående, er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet aflægges i danske kroner. Poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurs.

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.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger relateret til selskabets ordinære drift, heriblandt omkostninger til administration, salg, reklame, vedligehold, 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 posteringer 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.

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme, opførsel	100 år	25%
Investeringsejendomme, installationer	25 år	25%

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, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide bankbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN (fortsat)

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 gælds metode 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 1. januar 2023 - 31. december 2023

	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste		33.202.055	3.508.737
Afskrivninger		-8.117.108	0
Resultat af ordinær primær drift		25.084.947	3.508.737
Finansielle indtægter		0	5.629
Finansielle omkostninger		-33.986.745	-103.658
Resultat før skat		-8.901.798	3.410.708
Skat af årets resultat	2	940.816	-754.436
Årets resultat		-7.960.982	2.656.272
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.960.982	2.656.272
		-7.960.982	2.656.272

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
Aktiver			
<u>Anlægsaktiver</u>			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	1.078.700.450	1.055.896.855
Materielle anlægsaktiver i alt		1.078.700.450	1.055.896.855
Anlægsaktiver i alt		1.078.700.450	1.055.896.855
<u>Omsætningsaktiver</u>			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.020	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.538.136	698.191
Andre tilgodehavender		3.127.397	156.165
Udskudt skatteaktiv		1.298.239	357.423
Periodeafgrænsningsposter		1.816.270	550.319
Tilgodehavender i alt		15.790.062	1.762.098
Likvide beholdninger			
Likvide beholdninger		9.654.549	2.817.190
Likvide beholdninger i alt		9.654.549	2.817.190
Omsætningsaktiver i alt		25.444.611	4.579.288
Aktiver i alt		1.104.145.061	1.060.476.143

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
Passiver			
<u>Egenkapital</u>			
Egenkapital			
Selskabskapital		2.385.500	2.385.500
Overført resultat		424.415.808	347.376.790
Egenkapital i alt		426.801.308	349.762.290
<u>Gældsforpligtelser</u>			
Langsigtede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	4	650.241.076	658.444.900
Langsigtede gældsforpligtelser i alt		650.241.076	658.444.900
Kortfristede gældsforpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.803.234	1.459.719
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.964.650	31.878.690
Anden gæld		10.041.286	9.707.935
Deposita		10.293.507	9.222.609
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		27.102.677	52.268.953
Gældsforpligtelser i alt		677.343.753	710.713.853
Passiver i alt		1.104.145.061	1.060.476.143
Kapitalberedskab	1		
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 31. dec 2022	2.385.500	347.376.790	349.762.290
Kapitaltilskud 31. jan 2023		16.000.000	16.000.000
Kapitaltilskud 23. feb 2023		10.000.000	10.000.000
Kapitaltilskud 30. mar 2023		20.000.000	20.000.000
Kapitaltilskud 31. maj 2023		6.000.000	6.000.000
Kapitaltilskud 30. jun 2023		12.000.000	12.000.000
Kapitaltilskud 29. sep 2023		15.000.000	15.000.000
Kapitaltilskud 20. dec 2023		6.000.000	6.000.000
Årets resultat		-7.960.982	-7.960.982
Egenkapital 31. dec 2023	2.385.500	424.415.808	426.801.308

Noter

1 Kapitalberedskab

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver pr. 31. december 2023. Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra Catella AB, hvori Catella AB's ledelse bekræfter at ville tilføre likviditet så selskabet kan opfylde sine forpligtelser rettidigt såfremt det bliver nødvendigt.

	2023	2022
2 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	940.816	-754.436
I alt	940.816	-754.436

3 Investeringsejendomme

Kaktus Tårnene

Anskaffelsessum

Anskaffelsessum 1. januar	1.055.896.854	742.038.656
Tilgang	30.920.704	313.858.199
Anskaffelsessum 31. december	1.086.817.558	1.055.896.855

Afskrivninger

Årets afskrivninger	-8.117.108	0
Afskrivninger i alt	-8.117.108	0

Investeringsejendomme i alt

1.078.700.450	1.055.896.855
----------------------	----------------------

Heraf udgør aktiverede rente- og låneomkostninger 33.138.537 kr.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter	660.160.000	660.160.000
Amortiserede låneomkostninger	-9.918.924	-1.715.100
I alt	650.241.076	658.444.900

	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	660.160.000	0

Noter

5 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. Selskabets administrationsselskab er Catella Kaktus Co-Investment ApS.

Skattestyrelsen har underkendt den af ledelsens fastsatte splitmoms sats på det igangværende byggeprojekt. Som konsekvens heraf, har selskabet tilrettet den anvendte sats iht. til Skattestyrelsens skøn, samt tilbagebetalt et større momsbeløb.

Ledelsen er ikke enige med Skattestyrelsens vurdering og har anket sagen til landsskatteretten. Ledelsen forventer med sagens nuværende kendsgerninger, at afgørelsen vil blive omstødt, hvorefter en væsentligt økonomisk gevinst vil tilfalde selskabet. På nuværende tidspunkt vurderes det dog ikke at være muligt at opgøre omfanget og sandsynligheden af sagens udfald.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark på t.kr. 660.160, er der givet 1. prioritets pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 1.078.700.

7 Nærtstående parter

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