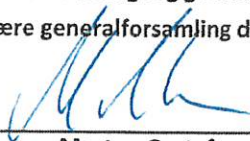


Kaktus 1 PropCo ApS

Kongens Nytorv 26, 1.
1050 København K
CVR nr: 39195496

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling d. 15.03.2022



Morten Gustafson
Dirigent

7

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Regnskabspraksis	9
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	12
Aktiver	13
Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

7

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kaktus 1 PropCo ApS for regnskabsåret omfattende perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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. 15.03.2022

Direktion

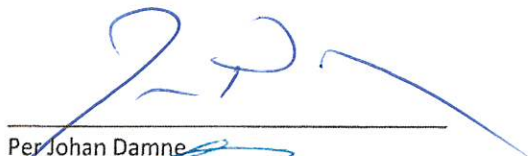


Morten Gustafson
Direktør

Bestyrelse



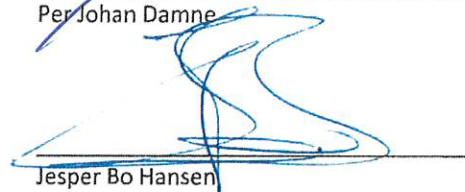
Timo Osmo Kalevi Nurminen
Formand



Per Johan Damne



Morten Gustafson



Jesper Bo Hansen



Per Høpfner

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kaktus 1 PropCo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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:

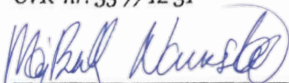
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, den 15.03.2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31



Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
mne 32198



Christopher Kowalczyk
statsautoriseret revisor
mne 47863

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	Morten Gustafson Lystoftens 8 2740 Skovlunde
Bestyrelse	Timo Osmo Kalevi Nurminen Vattuniemenkatu 10, 00210 Helsinki
	Per Johan Damne Smålandsgatan 15B SE-392 34 Kalmar
	Morten Gustafson Lystoftens 8 2740 Skovlunde
	Jesper Bo Hansen Grønningen 5, 4. 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 under opførsel. Byggeriet blev opstartet i 2. halvår 2019 og forventes afsluttet i 2. halvår 2022.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. -2.913.888 og selskabets balance pr 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 774.977.343 og en egenkapital på kr. 312.051.018.

Ledelsen har ved projekteringen af byggeriet udarbejdet investerings-, drifts- og likviditetsbudget, samt sikret nødvendige lånefaciliteter. Budgettet opdateres løbende og det er ledelsens forventning at selskabet efterlever de udarbejdede budgetter. Med udgangspunkt heri anser ledelsen, selskabets kapitalberedskab for forsvarligt og selskabet kan afregne og svare forpligtelser i takt med at disse forfalder.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Ledelsen har anket en afgørelse fra Skattestyrelsen til landsskatteretten. Der henvises til note 5 for omtale af sagen.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere 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.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide bankbeholdninger.

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 acontoskatte.

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 2021 - 31. december 2021

	Note	2021	2020
Bruttofortjeneste		-3.682.793	-666.762
Finansielle omkostninger		-52.962	-50.399
Resultat før skat		<u>-3.735.755</u>	<u>-717.161</u>
Skat af årets resultat	2	821.867	155.365
Årets resultat		<u>-2.913.888</u>	<u>-561.796</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2.913.888</u>	<u>-561.796</u>

7

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
Aktiver			
<u>Anlægsaktiver</u>			
Materielle anlægsaktiver			
Igangværende investeringer	3	<u>768.137.858</u>	<u>435.293.379</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>768.137.858</u>	<u>435.293.379</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Deposita		<u>103.200</u>	<u>103.200</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>103.200</u>	<u>103.200</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>768.241.058</u>	<u>435.396.579</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.000	25.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		80.862	188.458
Andre tilgodehavender		1.382.468	5.273.693
Udskudt skatteaktiv		<u>1.111.859</u>	<u>289.992</u>
Tilgodehavender i alt		<u>2.600.189</u>	<u>5.777.143</u>
Likvide beholdninger			
Likvide beholdninger		<u>4.136.096</u>	<u>9.641.351</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>4.136.096</u>	<u>9.641.351</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.736.285</u>	<u>15.418.494</u>
Aktiver i alt		<u>774.977.343</u>	<u>450.815.073</u>

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
Passiver			
<u>Egenkapital</u>			
Egenkapital			
Selskabskapital		2.385.500	2.385.500
Overkurs ved emission		21.469.500	21.469.500
Kapitaltilskud (frie reserver)		292.345.000	233.306.828
Overført resultat		-4.148.982	-1.235.094
Egenkapital i alt		<u>312.051.018</u>	<u>255.926.734</u>
<u>Gældsforpligtelser</u>			
Langsigtede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		414.197.770	152.501.415
Anden gæld		0	1.611.800
Langsigtede gældsforpligtelser i alt	4	<u>414.197.770</u>	<u>154.113.215</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.690.254	31.919.499
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		24.453.910	7.910.625
Anden gæld		2.584.391	945.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>48.728.555</u>	<u>40.775.124</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>462.926.325</u>	<u>194.888.339</u>
Passiver i alt		<u>774.977.343</u>	<u>450.815.073</u>
Kapitalberedskab	1		
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

P

Egenkapitalopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

	Selskabs- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Kap. tilskud (frie reserver) kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 31. dec. 2020	2.385.500	21.469.500	233.306.828	-1.235.094	255.926.734
Kapitaltilskud 28. jan. 2021			21.893.272		21.893.272
Kapitaltilskud 01. feb 2021			6.000.000		6.000.000
Kapitaltilskud 26. feb 2021			31.144.900		31.144.900
Årets resultat				-2.913.888	-2.913.888
Egenkapital 31. dec. 2021	2.385.500	21.469.500	292.345.000	-4.148.982	312.051.018

Noter

	2021	2020
1 Kapitalberedskab		
<p>Ledelsen har ved projekteringen af byggeriet udarbejdet investerings-, drifts- og likviditetsbudget, samt sikret nødvendige lånefaciliteter. Budgettet opdateres løbende og det er ledelsens forventning at selskabet efterlever de udarbejdede budgetter. Med udgangspunkt heri anser ledelsen, selskabets kapitalberedskab for forsvarligt og selskabet kan afregne og svare forpligtelser i takt med at disse forfalder.</p>		
2 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	821.867	155.365
I alt	<u>821.867</u>	<u>155.365</u>
3 Igangværende investeringer		
<u>Byggeri, Kaktus Tårnene</u>		
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum 1. januar	435.293.379	242.517.143
Tilgang	332.844.479	192.776.236
Anskaffelsessum 31. december	<u>768.137.858</u>	<u>435.293.379</u>
<p>Heraf udgør aktiverede renteomkostninger 30.610.085 kr.</p>		
4 Langfristede gældsforpligtelser		
	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	<u>414.197.770</u>	<u>0</u>
I alt	<u>414.197.770</u>	<u>0</u>



Noter

2021 2020

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.

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. 45.726, er der givet 1. prioritets pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 768.139.

Til sikkerhed for gæld til Danske Bank på t.kr. 368.472, er der givet 2. prioritets pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 768.139.

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.