





# **Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS**

Havneholmen 25, 10., 1561 København V  
CVR-nr. 31 06 59 92

## **Årsrapport 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2026  
Dirigent:

.....  
Per Fredrik Berglund



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om virksomheden	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



**Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS**

Årsrapport 2025



## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. maj 2026

Direktion:

---

Carl Ola Mattias Orsmark  
direktør

Bestyrelse:

---

Carl Ola Mattias Orsmark  
formand

---

Bo Lykke Mohr

---

Per Fredrik Berglund



**Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS**

Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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. Fejlinformation 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 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.



**Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS**

Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 18. maj 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Rasmus Christiansen

statsaut. revisor

mne50632



## Ledelsesberetning



### Oplysninger om virksomheden

Navn	Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS
Adresse, postnr. by	Havneholmen 25, 10., 1561 København V
CVR-nr.	31 06 59 92
Stiftet	14. november 2007
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Carl Ola Mattias Orsmark, formand Bo Lykke Mohr Per Fredrik Berglund
Direktion	Carl Ola Mattias Orsmark, direktør
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6, 2300 København S



## Ledelsesberetning



**Beretning**



**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje ejendommen Marielundsvej 10, Herlev og udlejning af denne ejendom.



**Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet**

***Going concern***

Selskabet har ingen selvstændige indtægtskilder, og er afhængig af moderselskabets finansiering til at sikre den fremtidige drift. Moderselskabet, Castellum Danmark A/S, har givet tilsagn om at tilføre nødvendigt kapital til, at selskabet kan imødekomme sine forpligtelser indtil 31. december 2026.



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på 17.715 kr. mod et underskud på 929.520 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 11.130.003 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.



**Begivenheder efter balancedagen**

Efter balancedagen har selskabet indgået en salgskontrakt der forventes lukket den 1 Juni 2026. Ejendomme vil blive solgt for 18,6 mio. kr. hvorefter selskabet ikke vil have nogen aktivitet.



Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS

Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



## Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	<b>Bruttotab</b>	-565.555	-737.951
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	700.000	-100.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	134.445	-837.951
5	Finansielle indtægter	186.501	339.573
	Finansielle omkostninger	-308.410	-676.225
	<b>Resultat før skat</b>	12.536	-1.174.603
6	Skat af årets resultat	-30.251	245.083
	<b>Årets resultat</b>	<u>-17.715</u>	<u>-929.520</u>

## Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>-17.715</u>	<u>-929.520</u>
<u><u>-17.715</u></u>	<u><u>-929.520</u></u>



Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS

Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	16.200.000	15.500.000
		<u>16.200.000</u>	<u>15.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>16.200.000</u>	<u>15.500.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.562.525	5.403.896
	Tilgodehavende selskabsskat	123.896	225.222
	Andre tilgodehavender	93.272	68.721
	Periodeafgrænsningsposter	8.363	6.985
		<u>4.788.056</u>	<u>5.704.824</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.788.056</u>	<u>5.704.824</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>20.988.056</u></u>	<u><u>21.204.824</u></u>



Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS

Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	2025	2024
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	125.000	125.000
	Overført resultat	11.005.003	11.022.718
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>11.130.003</u>	<u>11.147.718</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	814.294	660.294
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>814.294</u>	<u>660.294</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.526.204	8.986.282
		<u>8.526.204</u>	<u>8.986.282</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	418.406	360.876
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.149	2.146
	Anden gæld	81.000	47.508
		<u>517.555</u>	<u>410.530</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.043.759</u>	<u>9.396.812</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>20.988.056</u>	<u>21.204.824</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Begivenheder efter balancedagen
- 4 Personaleomkostninger
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter



Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS

Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	125.000	11.022.718	11.147.718
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-17.715</u>	<u>-17.715</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u>125.000</u>	<u>11.005.003</u>	<u>11.130.003</u>



Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS

Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse 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 tab og risici, 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.

### **Præsentationsvaluta**

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### **Valutaomregning**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

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

#### **Bruttotab**

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter fra midlertidig udleje af produktionsfaciliteter, forsikringserstatninger, offentlige tilskud, lønrefusioner, fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver m.v. Erstatninger og tilskud indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at de modtages, og betingelserne er opfyldt.

**Ejendomsomkostninger**

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

**Skat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balancen

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investerings ejendomme.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom, eller samlet i kategorier af investerings ejendomme med fælles karakteristika, til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investerings ejendommene tilbage diskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.



Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS

Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

---

**Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift**

Selskabet har ingen selvstændige indtægtskilder, og er afhængig af moderselskabets finansiering til at sikre den fremtidige drift. Moderselskabet, Castellum Danmark A/S, har givet tilsagn om at tilføre nødvendig kapital til, at selskabet kan imødekomme sine forpligtelser indtil 31. december 2026.

**Begivenheder efter balancedagen**

Efter balancedagen har selskabet indgået en salgskontrakt der forventes lukket den 1 Juni 2026. Ejendomme vil blive solgt for 18,6 mio. kr. hvorefter selskabet ikke vil have nogen aktivitet.

**Personaleomkostninger**

Selskabet havde ingen ansatte i regnskabsåret.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

**Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	186.501	271.412
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>68.161</u>
	<u>186.501</u>	<u>339.573</u>

**Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-123.896	-225.222
Årets regulering af udskudt skat	154.000	-22.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	147	2.139
	<u>30.251</u>	<u>-245.083</u>

**Materielle anlægsaktiver**

Investerings-  
ejendomme

kr.

Kostpris 1. januar 2025	<u>27.042.147</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>27.042.147</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	-11.542.147
Årets værdireguleringer	<u>700.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>-10.842.147</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><u>16.200.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

#### **Investeringsejendomme**

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### **Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

#### **Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Diskonteringsfaktor: 9,35 % (sidste år: 9,35 %)

Inflationsrate: 2 % (sidste år: 2 %)

Langsigtet tomgang: 12 % (sidste år: 6 %)

Afkastkrav ved beregning af terminalværdi: 7,35 % (sidste år: 7,35 %)

#### **Følsomhedsanalyse**

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien.

Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af ejendommen reduceres med 532 t.kr. Et fald af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af ejendommen forøges med 569 t.kr.



Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Virksomheden har indgået aftale om cash pool-ordning med Danske Bank, hvor Castellum AB, er kontoindehaver og Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS er underkontoindehaver sammen med virksomhedens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskriver Castellum AB, retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaldoen af de samlede cash pool-konti, der udgør Castellum AB's mellemværende med Danske Bank.

Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2025 et indestående på 4.563 t.kr. (pr. 31. december 2024: gæld på 5.404 t.kr.).

#### **Langfristede gældsforpligtelser**

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.944.610	418.406	8.526.204	6.731.898
	<u>8.944.610</u>	<u>418.406</u>	<u>8.526.204</u>	<u>6.731.898</u>



Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er 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.

Koncernen har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i koncernens normale drift.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst pantebreve, nom. 13.101 t.kr. med pant i ejendomme (bogført værdi 16.200 t.kr.)

**Nærtstående parter**

**Oplysning om koncernregnskaber**

**Modervirksomhed**

Castellum AB

**Hjemsted**

Östra Hamngatan 16,  
411 09 Göteborg

**Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab**

<https://www.castellum.se/investering-och-presentationer/>