
Catella Property Denmark A/S

Kongens Nytorv 26, 1., 1050 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 17 98 15 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/5 2016

Jesper Bo Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Catella Property Denmark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. maj 2016

Direktion

Jesper Bo Hansen

Bestyrelse

Knut Pedersen

Jesper Bo Hansen

Morten Gustafson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Catella Property Denmark A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Catella Property Denmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Michael Colstrup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Catella Property Denmark A/S
Kongens Nytorv 26, 1.
1050 København K

Telefon: 33 93 75 93

Telefax: 33 93 85 93

CVR-nr.: 17 98 15 95

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Knut Pedersen
Jesper Bo Hansen
Morten Gustafson

Direktion

Jesper Bo Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Pengeinstitut

Nordea
Vesterbrogade 2 1999 København V

Koncernregnskab

Catella Property Denmark A/S's ultimative moderselskab er Catella AB.
Koncernregnskabet kan rekvireres på følgende adresse:

Catella AB
Catellahuset
Birger Jarlsgatan 6
Box 5894
SE-102 43 Stockholm
Sverige.

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive finansiel rådgivnings- og transaktionsvirksomhed i forbindelse med ejendomme under betegnelsen Catella Corporate Finance.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 15.543.444, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 16.099.000.

Resultatet anses for tilfredstillende.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		32.632.179	28.247.605
Personaleomkostninger	1	-13.615.434	-10.268.375
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-188.650	-136.640
Resultat før finansielle poster		18.828.095	17.842.590
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.287.497	0
Finansielle indtægter	2	108.800	83.240
Finansielle omkostninger	3	-210.222	-588.144
Resultat før skat		20.014.170	17.337.686
Skat af årets resultat	4	-4.470.726	-4.278.884
Årets resultat		15.543.444	13.058.802

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		15.543.444	13.058.802
		15.543.444	13.058.802

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		463.901	575.892
Indretning af lejede lokaler		90.155	0
Materielle anlægsaktiver		554.056	575.892
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	846.000	846.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	118.717	118.717
Andre tilgodehavender	6	355.035	350.190
Finansielle anlægsaktiver		1.319.752	1.314.907
Anlægsaktiver		1.873.808	1.890.799
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.314.387	8.681.234
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.201.430	0
Andre tilgodehavender		320.350	115.136
Udskudt skatteaktiv	9	32.851	34.582
Tilgodehavender		14.869.018	8.830.952
Likvide beholdninger	7	14.893.848	12.781.331
Omsætningsaktiver		29.762.866	21.612.283
Aktiver		31.636.674	23.503.082

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		555.556	555.556
Foreslået udbytte for regnskabsåret		15.543.444	13.058.802
Egenkapital	8	16.099.000	13.614.358
Kreditinstitutter		465.130	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		288.120	413.892
Gæld til tilknyttede virksomheder		107.015	625.279
Selskabsskat		3.720.905	5.069.568
Anden gæld		10.956.504	3.779.985
Kortfristet gæld		15.537.674	9.888.724
Gældsforpligtelser		15.537.674	9.888.724
Passiver		31.636.674	23.503.082
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	13.541.644	10.191.066
Andre omkostninger til social sikring	<u>73.790</u>	<u>77.309</u>
	<u>13.615.434</u>	<u>10.268.375</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>10</u>	<u>12</u>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	49
Andre finansielle indtægter	<u>108.800</u>	<u>83.191</u>
	<u>108.800</u>	<u>83.240</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>210.222</u>	<u>588.144</u>
	<u>210.222</u>	<u>588.144</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	4.468.995	3.969.515
Årets udskudte skat	<u>1.731</u>	<u>309.369</u>
	<u>4.470.726</u>	<u>4.278.884</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	846.000	846.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	846.000	846.000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Catella Mezzanine AG	Schweiz	CHF 100.000	75%	580.000	-
Catella Investment Management A/S	Danmark	DKK 500.000	100%	2.661.644	1.786.644

6 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele DKK	Andre tilgodeha- vender DKK
Kostpris 1. januar	212.717	350.190
Tilgang i årets løb	0	4.845
Kostpris 31. december	212.717	355.035
Nedskrivninger 1. januar	94.000	0
Nedskrivninger 31. december	94.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	118.717	355.035

Noter til årsregnskabet

7 Likvide beholdninger

	2015	2014
	DKK	DKK
Bank	12.207	1.694.596
Koncern cash pool	14.881.641	11.086.735
	14.893.848	12.781.331

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	DKK	året	DKK
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	555.556	13.058.802	13.614.358
Betalt ordinært udbytte	0	-13.058.802	-13.058.802
Årets resultat	0	15.543.444	15.543.444
Egenkapital 31. december	555.556	15.543.444	16.099.000

Selskabskapitalen består af 555.556 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

9 Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-12.171	-13.902
Værdipapirer	-20.680	-20.680
Overført til udskudt skatteaktiv	32.851	34.582
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	32.851	34.582
Regnskabsmæssig værdi	32.851	34.582

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Leje- og leasingkontrakter		
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 20 mdr. (2014: 32 mdr)	1.140.000	1.836.000
Eventualforpligtelser		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.		

Noter til årsregnskabet

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Catella Advisory Sweden AB, Stockholm, Sverige	Moderselskab
--	--------------

Øvrige nærtstående parter

Capitalforum A/S	Aktionær
Catella Investment Management A/S	Datterselskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Catella Advisory AB, Stockholm, Sverige
Capitalforum A/S, Grønningen 5, 4., 1270 København K
Lystoftens ApS, Lystoftens 8, 2740 Skovlunde

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Catella Property Denmark A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder viderefakturerede omkostninger til andre koncernselskaber samt avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i datter virk som he der

Kapitalandele i datter virk som he der måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.