

Kapitalformidlings Instituttet A/S

Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 21 25 89 03

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2023.

Steen Raagaard Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kapitalformidlings Institut A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 25. juni 2023

Direktion

Torben Rønje
Direktør

Bestyrelse

Steen Raagaard Andersen

Ib Henrik Rønje

Torben Rønje

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kapitalformidlings Instituttet A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kapitalformidlings Instituttet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 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.

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. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hillerød, den 25. juni 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin

statsautoriseret revisor
mne30140

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kapitalformidlings Institut A/S Lyngbækgårds Alle 4 2990 Nivå
	CVR-nr.: 21 25 89 03
	Stiftet: 1. oktober 1998
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Raagaard Andersen Ib Henrik Rønje Torben Rønje
Direktion	Torben Rønje, Direktør
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
Dattervirksomheder	Brdr. Rønje Holding A/S, Fredensborg Nensius Research ApS, Fredensborg Astion Pharma A/S, Vissenbjerg
Kapitalinteresser	Oasis Investments A/S, Fredensborg Hulerød Kro ApS, Fredensborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste formål er, at forvalte investeringer i aktier, samt i mindre omfang ejerandele i allerede etablerede virksomheder, sammen med mindre kredse af ligesindede investorer. Selskabet foretager endvidere investeringer i fast ejendom.

Selskabet har udover kapitalandele i datterselskaber, kapitalinteresser og investeringer i fast ejendom investeret i ultralikvide aktier i store børsnoterede selskaber samt kontante aftaleindskud og indeståender. Investeringen i likvide papirer og kontanter er indregnet til dagsværdien (børskursen), som pr. 31. december 2022 udgør kr. 156,6 mio.

Brdr. Rønje Holding A/S

Aktiviteten i Brdr. Rønje Holding A/S omfatter investeringsvirksomhed, herunder venture-investeringer igennem datterselskab, med henblik på et tilfredsstillende afkast af den investerede kapital.

Årsregnskabet for Brdr. Rønje Holding A/S for 2022 udviser et overskud på kr. 12,1 mio., hvilket har medført en regulering af Kapitalformidlings Institut A/S' ejerandel på kr. 6 mio.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningen i Brdr. Rønje Holding A/S.

Andre investeringer i videnbaserede og produktinnovative virksomheder

Astion Pharma A/S der har til formål er at drive virksomhed med forskning, fremstilling og handel inden for medicinsk udstyr, bioteknologi og beslægtede områder samt inden for finansiering og investering. Virksomheden har indgået en distributionsaftale med Australian Bodycare Continental 2012 ApS (ABC), som har samme ejerkræds som virksomheden, om salg og markedsføring af Astions produkter i Europa.

Datterselskabet Endox, investerer i unoterede selskaber. I 2015 købte selskabet ejerandele i firmaet Australian Body Care A/S, der udvikler og forhandler dermatologiske produkter. Produkterne sælges bl.a. gennem Matas og landets apoteker.

Der forventes ikke at blive behov for yderligere finansiel støtte fra Kapitalformidlings Institut A/S de foretagne investeringer, der er dog afgivet støtteerklæring overfor Astion Pharma A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1,1 mio. kr. mod 0,8 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1,5 mio. kr. mod -4,8 mio. kr. sidste år. Dette år er væsentligt påvirket af udviklingen i aktiekursen, der påvirker resultatet negativt med t.kr. 9.429. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For året 2023 forventes der et positivt resultat fra driften og en positiv likviditet ved tilbagebetaling af udlån og modtagelse af udbytter.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtrådt væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 t.kr.
Nettoomsætning	1.058.212	781
Andre eksterne omkostninger	-1.551.102	-652
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-564.114	-362
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.500.000	0
Bruttoresultat	1.442.996	-233
1 Personaleomkostninger	-195.450	0
2 Andre driftsomkostninger	0	-16.250
Driftsresultat	1.247.546	-16.483
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.965.038	-1.712
Indtægter af kapitalinteresser	1.297.578	57
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	702.265	449
Andre finansielle indtægter	3.268.951	20.324
3 Øvrige finansielle omkostninger	-10.951.511	-3.286
Resultat før skat	1.529.867	-651
Skat af årets resultat	-2	-4.187
Årets resultat	1.529.865	-4.838
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	10.000
Udbytte for regnskabsåret	12.000.000	10.000
Disponeret fra overført resultat	-10.470.135	-24.838
Disponeret i alt	1.529.865	-4.838

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	40.415.926	35.687
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.415.926</u>	<u>35.687</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.058.408	48.295
6 Kapitalinteresser	1.722.364	1.723
7 Andre tilgodehavender	21.621.448	13.007
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>33.402.220</u>	<u>63.025</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>73.818.146</u>	<u>98.712</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.811.065	17.335
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	3.133.885	3.287
Tilgodehavende selskabsskat	244.728	0
Andre tilgodehavender	2.640.532	26.157
Tilgodehavender i alt	<u>13.830.210</u>	<u>46.779</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	108.923.308	69.384
Værdipapirer i alt	<u>108.923.308</u>	<u>69.384</u>
Likvide beholdninger	47.726.016	42.132
Omsætningsaktiver i alt	<u>170.479.534</u>	<u>158.295</u>
Aktiver i alt	<u>244.297.680</u>	<u>257.007</u>

Balance 31. december

Passiver		2022	2021
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	25.000.000	25.000
	Overført resultat	200.214.500	210.685
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	12.000.000	10.000
	Egenkapital i alt	237.214.500	245.685
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.262.463	1.363
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.262.463	1.363
9	Kortfristet del af langfristet gæld	61.505	62
	Gæld til pengeinstitutter	144.041	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.113	57
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.229.890	5.840
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	3.813
	Anden gæld	363.168	187
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.820.717	9.959
	Gældsforpligtelser i alt	7.083.180	11.322
	Passiver i alt	244.297.680	257.007

11 Oplysninger om dagsværdi

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	25.000.000	235.523.074	0	260.523.074
Årets overførte overskud eller underskud	0	-24.838.439	10.000.000	-14.838.439
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	10.000.000	0	10.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-10.000.000	0	-10.000.000
Egenkapital 1. januar 2022	25.000.000	210.684.635	10.000.000	245.684.635
Udloddet udbytte	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-10.470.135	12.000.000	1.529.865
	25.000.000	200.214.500	12.000.000	237.214.500

Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	192.586	0
Andre omkostninger til social sikring	2.278	0
Personaleomkostninger i øvrigt	586	0
	195.450	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
2. Andre driftsomkostninger		
Købesumsregulering	0	16.250
	0	16.250
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	34.097	12
Andre finansielle omkostninger	10.917.414	3.274
	10.951.511	3.286

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	41.686.944	28.232
Tilgang i årets løb	2.228.982	13.455
Kostpris 31. december 2022	43.915.926	41.687
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	-6.000.000	-6.000
Årets regulering til dagsværdi	2.500.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	-3.500.000	-6.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	40.415.926	35.687
<p>Selskabet ejer en række ejendomme samt lejligheder i København og Nordsjælland. Værdiansættelsen er baseret på sammenlignelige handler i området, med en nedslag i niveauet 30-50% baseret på, at et salg vil være inkl. lejer.</p>		
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	86.468.570	86.469
Kostpris 31. december 2022	86.468.570	86.469
Nedskrivninger 1. januar 2022	-41.518.806	-23.765
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	5.965.038	-1.712
Udbytte	-44.267.133	-16.042
Nedskrivninger 31. december 2022	-79.820.901	-41.519
Modregnet i tilgodehavender	3.410.739	3.345
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	3.410.739	3.345
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	10.058.408	48.295
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Brdr. Rønje Holding A/S	Fredensborg	50 %
Nensius Research ApS	Fredensborg	100 %
Astion Pharma A/S	Vissenbjerg	60 %

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
6. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2022	1.722.364	1.666
Tilgang i årets løb	0	57
Kostpris 31. december 2022	1.722.364	1.723
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	1.722.364	1.723

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Kapitalformid- lings Institut A/S kr.
Oasis Investments A/S, Fredensborg	43 %	7.113.759	3.902.348	1.665.825
Hulerød Kro ApS, Fredensborg	25 %	-452.858	-448.202	56.539
		6.660.901	3.454.146	1.722.364

Hovedtallene for Oasis Investments A/S er baseret på regnskab 2021, der er det seneste offentliggjorte.

7. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	21.621.448	13.007
	21.621.448	13.007

8. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2022	25.000.000	25.000
	25.000.000	25.000

Aktiekapitalen består af 25.000 aktier a kr. 1.000 og multipla heraf.

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.323.968	61.505	1.262.463	1.004.806
	1.323.968	61.505	1.262.463	1.004.806

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.324, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 3.221.

11. Oplysninger om dagsværdi

	Andre børsnoterede værdipapirer kr.	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2022	108.923.307	40.415.926
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-9.428.888	2.500.000

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring til datterselskabet Astion Pharma A/S, til sikring af den fortsatte drift for 2023.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kapitalformidlings Institut A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret i året for, at give et mere retvisende billede af selskabets investeringer i kapitalinteresser. Indregningen er ændret fra dagsværdi til indregning til kostpris. Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Ændringen har følgende regnskabsmæssige effekt på sammenligningstal: Årets resultat er i 2021 reduceret med t.kr. 1.623, ligesom egenkapitalen er reduceret med t.kr. 1.355 og balancesummen er reduceret med t.kr. 1.354. Ændringen har ingen skattemæssig effekt.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætningen består af lejeindtægter der indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i es årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et fastsat afkastkrav der danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom 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 investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Kapitalformidlings Institut A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Raagaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-06-25 16:13:15 UTC

NEM ID 

Torben Rønje

Direktør

Serienummer: f9cda499-13da-4afe-bad6-6410451f3aa4

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-26 11:07:58 UTC

Mit  

Torben Rønje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f9cda499-13da-4afe-bad6-6410451f3aa4

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-26 11:07:58 UTC

Mit  

Ib Henrik Rønje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 61d4208c-20b3-4c19-b14b-d58949de5330

IP: 95.166.xxx.xxx

2023-06-26 11:48:15 UTC

Mit  

Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-06-26 14:47:03 UTC

NEM ID 

Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-26 15:26:51 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2F6TX-4BD26-KC6LW-3UEB3-Z4TE0-1S16Q

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>