

Kapitalformidlings Instituttet A/S

Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 21 25 89 03

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2021.

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 2020	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 8. juni 2021

Direktion

Torben Rønje

Bestyrelse

Steen Raagaard Andersen

Ib Henrik Rønje

Torben Rønje

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kapitalformidlings Institut A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kapitalformidlings Institut A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 regnskabsbrugerne 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 8. juni 2021

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
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
Kapitalinteresse	Oasis Investments A/S, 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 investeringer i fast ejendom i mindre omfang.

Selskabet har ud over kapitalandele i datter- og associerede virksomheder 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 2020 udgør kr. 71,6 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 2020 udviser et overskud på kr. 5,2 mio., hvilket har medført en dagsværdiregulering af Kapitalformidlings Institut A/S' ejerandel på kr. 2,6 mio.

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

Andre investeringer i videnbaserede og produktinnovative virksomheder

Virksomheden indgik i 2015 en aftale med medicinalselskabet Cipher Inc. Canada om markedsføring af de patenterede produkter Pruridixin og Dermadexin, som er dermatologiske produkter i "Medical Device" klasse III. Denne aftale er nu ophørt, men virksomheden har fortsat en aftale med det amerikanske udviklingselskab EDESA baseret på det patenterede produkt ASF 1096.

Virksomheden har indgået en distributionsaftale med Australian Bodycare Continental 2012 ApS (ABC), som har samme ejerkreds som virksomheden, om salg og markedsføring af Astions produkter i Europa.

Datterselskabet Endox, har i 2015 købt 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 resultat for 2020 udviser et overskud efter skat på kr. 5,1 mio. (2019: kr. 5,9 mio.). Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør ved årets udgang kr. 270,3 mio. (2019: kr. 272,1 mio.).

Den forventede udvikling

For året 2021 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 2020.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 t.kr.
Nettoomsætning	759.599	295
Andre eksterne omkostninger	-394.365	-768
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-440.053	-206
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.000.000	-3.000
Bruttoresultat	-3.074.819	-3.679
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.559.344	3.493
Indtægter af kapitalinteresser	0	-2.217
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	559.736	242
Andre finansielle indtægter	11.036.862	11.440
1 Øvrige finansielle omkostninger	-3.030.666	-2.201
Resultat før skat	7.050.457	7.078
Skat af årets resultat	-1.940.100	-1.130
Årets resultat	5.110.357	5.948
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	11.000
Udbytte for regnskabsåret	10.000.000	7.000
Disponeret fra overført resultat	-4.889.643	-12.052
Disponeret i alt	5.110.357	5.948
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	10.000.000	0

Balance 31. december

Aktiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	22.232.105	22.376
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.232.105</u>	<u>22.376</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	62.703.270	61.660
5 Kapitalinteresser	1.362.574	806
6 Andre tilgodehavender	102.952.885	102.516
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>167.018.729</u>	<u>164.982</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>189.250.834</u>	<u>187.358</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.703.117	8.632
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	146.878	128
Andre tilgodehavender	28.065.673	39.435
Tilgodehavender i alt	<u>34.915.668</u>	<u>48.195</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	38.916.951	23.869
Værdipapirer i alt	<u>38.916.951</u>	<u>23.869</u>
Likvide beholdninger	32.667.462	26.983
Omsætningsaktiver i alt	<u>106.500.081</u>	<u>99.047</u>
Aktiver i alt	<u>295.750.915</u>	<u>286.405</u>

Balance 31. december

Passiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	25.000.000	25.000
Overført resultat	235.254.834	240.096
Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	7.000
Egenkapital i alt	<u>270.254.834</u>	<u>272.096</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.425.137	1.486
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.425.137</u>	<u>1.486</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	60.808	61
Gæld til pengeinstitutter	7.325.983	294
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	2
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.736.920	9.063
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	860.037	2.293
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.699.112	1.019
Anden gæld	388.084	91
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.070.944</u>	<u>12.823</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>25.496.081</u>	<u>14.309</u>
Passiver i alt	<u>295.750.915</u>	<u>286.405</u>

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 **Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	25.000.000	240.095.919	7.000.000	272.095.919
Årets overførte overskud eller underskud	0	-4.889.643	3.000.000	-1.889.643
Dagsværdiregulering kapitalinteresser	0	48.558	0	48.558
	25.000.000	235.254.834	10.000.000	270.254.834

Noter

	2020 kr.	2019 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.161.529	565
Andre finansielle omkostninger	1.869.137	1.636
	3.030.666	2.201
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	25.375.740	12.343
Tilgang i årets løb	2.856.365	13.033
Kostpris 31. december 2020	28.232.105	25.376
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	-3.000.000	0
Årets regulering til dagsværdi	-3.000.000	-3.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	-6.000.000	-3.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	22.232.105	22.376

Selskabet ejer fire lejligheder samt en ejendom. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte lejligheder tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts-, administration- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne bedømmelser af markedsniveauet samt kvm. priser i området, de anvendte satser ligge i niveauet 2,1%-6,0%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	94.588.653	94.589
Afgang i årets løb	-8.120.083	0
Kostpris 31. december 2020	86.468.570	94.589
Nedskrivninger 1. januar 2020	-32.928.913	-61.426
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.562.417	3.492
Årets tilbageførsler på afgang	7.601.196	0
Udbytte	0	25.005
Nedskrivninger 31. december 2020	-23.765.300	-32.929
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	62.703.270	61.660
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Nensius Research ApS	Fredensborg	100 %
Astion Pharma A/S	Vissenbjerg	60 %
Brdr. Rønje Holding A/S	Fredensborg	50 %

4. Kapitalandele i associerede virksomheder

Opgørelsen af dagsværdien af investeringen i Oasis Investments A/S er baseret på indre værdi, da selskabets aktiver er indregnet til dagsværdi.

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.		
5. Kapitalinteresser				
Kostpris 1. januar 2020	1.122.814	32.314		
Tilgang i årets løb	508.000	0		
Afgang i årets løb	0	-31.191		
Kostpris 31. december 2020	1.630.814	1.123		
Opskrivninger 1. januar 2020	-316.798	-29.191		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-171.152	-317		
Værdireguleringer	219.710	-1.900		
Tilbageførte afskrivninger på goodwill vedrørende afhændede kapitalandele	0	31.091		
Opskrivninger 31. december 2020	-268.240	-317		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	1.362.574	806		
Kapitalinteresser:				
	Hjemsted	Ejerandel		
Oasis Investments A/S	Fredensborg	43 %		
Opgørelsen af dagsværdien af investeringen i Oasis Investments A/S er baseret på indre værdi, da selskabets aktiver er indregnet til dagsværdi.				
6. Andre tilgodehavender				
Andre tilgodehavender	102.952.885	102.516		
	102.952.885	102.516		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2020	del af lang-	gæld	efter 5 år
	kr.	fristet gæld	31/12 2020	kr.
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.485.945	60.808	1.425.137	1.197.525
	1.485.945	60.808	1.425.137	1.197.525

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.486, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 3.221.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet likviditetsmæssig støtteerklæring til datterselskabet Astion Pharma A/S, i det omfang at finansiering ikke kan skaffes på anden vis. Støtteerklæringen er tidsbegrænset og tilsagnet udløbet ultimo 2021.

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 kildeskatter 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, med undtagelse af ændring af klassificering af associerede virksomheder og dertilhørende mellemværende. Der aflægges regnskab i danske kroner.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udenlandske tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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.

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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 koncerngoodwill.

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indeholder "Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser" dagsværdireguleringen af kapitalandele i kapitalinteresser samt udloddet udbytte.

Anvendt regnskabspraksis

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 tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 virksomhedernes 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:

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen som en bunden reserve. Nedskrivning af kostprisen indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdi opgøres med en afkastbaseret cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme tilbage-diskonteres til nutidsværdi med et givet afkastkrav. Afkastkravet for investeringer fastsættes med udgangspunkt i afkastkrav på sammenlignelige investeringer. Værdiansættes aktiverne i kapitalinteresser til dagsværdi anvendes indre værdi som selskabets dagsværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem afståelses-summen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidpunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultat-opgørelsen under regnskabsposten indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Tilgodehavender, hvorpå 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 selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på associerede selskaber. Reserven reduceres, når de associerede selskaber nedskrives eller som følge af salg. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af associerede selskaber og formindskes ved nedskrivning af associerede selskaber.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 registeret, 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: 82.163.xxx.xxx

2021-06-08 13:23:50Z

NEM ID 

Ib Henrik Rønje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 95.166.xxx.xxx

2021-06-08 13:24:25Z

NEM ID 

Torben Rønje

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-533927097992

IP: 62.107.xxx.xxx

2021-06-09 09:48:08Z

NEM ID 

Torben Rønje

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-533927097992

IP: 62.107.xxx.xxx

2021-06-09 09:48:08Z

NEM ID 

Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-06-10 06:01:15Z

NEM ID 

Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-06-10 06:06:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UWWOF-UM6CF-381YN-ELDUG-AEIZY-6761F

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 tidsstemplet 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>