

# Catella Investment Management A/S

Kongens Nytorv 26, 1.  
1050 København K

CVR-nr. 34226628

## Årsrapport for 2016

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. maj 2017

---

Jesper Bo Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Catella Investment Management A/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. maj 2017

### **Direktion**

Peter Emtekær Bygholm  
Adm. direktør

### **Bestyrelse**

Jesper Bo Hansen  
Formand

Timo Nurminen

Morten Gustafson

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Catella Investment Management A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Catella Investment Management A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

København, den 18. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771231

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Catella Investment Management A/S Kongens Nytorv 26, 1. 1050 København K
CVR-nr.	34226628
Stiftelsesdato	10. februar 2012
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Bo Hansen, Formand Timo Nurminen Morten Gustafson
<b>Direktion</b>	Peter Emtækær Bygholm, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr.: 33771231

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med administration og forvaltning af finansielle aktiver og fast ejendom samt at yde finansiell rådgivning tillige med anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -1.552.656, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 1.119.058, og en egenkapital på kr. -677.656.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50% af aktiekapitalen og at selskabet derfor er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Moderselskabet Catella Property Denmark A/S har afgivet støtteserklæring overfor selskabet, hvori moderselskabet erklærer at ville stille den nødvendige finansiering til rådighed til, at selskabet kan betale gæld og forpligtelser i op til 12 måneder efter underskrift af årsrapporten.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Catella Investment Management A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter rådgivningsydelse og indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaleomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, samt lønafhængige omkostninger.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>958.293</b>	<b>5.052.763</b>
Personaleomkostninger	1	-2.937.230	-2.661.565
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.978.937</b>	<b>2.391.198</b>
Finansielle omkostninger		-7.764	-44.713
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.986.701</b>	<b>2.346.485</b>
Skat af årets resultat		434.045	-559.841
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.552.656</b>	<b>1.786.644</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.786.644
Overført resultat		-1.552.656	0
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.552.656</b>	<b>1.786.644</b>

**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		162.226	832.557
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		90.273	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		434.045	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		375.000	375.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.061.544</b></u>	<u><b>1.207.557</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>57.514</b></u>	<u><b>3.343.161</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>1.119.058</b></u>	<u><b>4.550.718</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>1.119.058</b></u>	<u><b>4.550.718</b></u>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.552.656	0
Udbytte for regnskabsåret		0	1.786.644
Ikke indbetalt virksomhedskapital		375.000	375.000
<b>Egenkapital</b>	2	<b>-677.656</b>	<b>2.661.644</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	47.404
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	452.530
Selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	559.841
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.766.714	829.299
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.796.714</b>	<b>1.889.074</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.796.714</b>	<b>1.889.074</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.119.058</b>	<b>4.550.718</b>
Usikkerhed om going concern	3		
Eventualforpligtelser	4		
Nærtstående parter	5		

## Noter

	2016	2015
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.912.873	2.656.405
Andre omkostninger til social sikring	24.357	5.160
	<b>2.937.230</b>	<b>2.661.565</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	3	4

## 2. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for ikke indbetalt selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	500.000	375.000	0	1.786.644	2.661.644
Udbetalt udbytte fra sidste år	0		0	-1.786.644	-1.786.644
Forslag til årets resultatdisponering	0		-1.552.656	0	-1.552.656
	<b>500.000</b>	<b>375.000</b>	<b>-1.552.656</b>	<b>0</b>	<b>-677.656</b>

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 3. Usikkerhed om going concern

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50% af aktiekapitalen og at selskabet derfor er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Moderselskabet Catella Property Denmark A/S har afgivet støtteserklæring overfor selskabet, hvori moderselskabet erklærer at ville stille den nødvendige finansiering til rådighed til, at selskabet kan betale gæld og forpligtelser i op til 12 måneder efter underskrift af årsrapporten.

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb af skatter fremgår af årsrapporten for Catella Property Denmark A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 5. Nærtstående parter

Catella Investment Management 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