



Catella Investment Management A/S

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

CVR-nr. 34226628

Årsrapport for 2022

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2023

Jesper Bo Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2023

Direktion

Morten Gustafson
Direktør

Bestyrelse

Jesper Bo Hansen
Formand

Timo Nurminen
Medlem

Morten Gustafson
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Catella Investment Management A/S

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Catella Investment Management A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

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 regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Catella Investment Management A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 30. maj 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Maj-Britt Nørskov Nannestad
Statsautoriseret revisor
mne32198

Christopher Kowalczyk
Statsautoriseret revisor
mne47863

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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 32.323.500, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 59.359.862, og en egenkapital på kr. 41.641.768.

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af kapitalandele i dattervirksomheder. Tidligere blev kapitalandele i dattervirksomheder målt til kostpris. Under den ændrede regnskabspraksis måles kapitalandele i dattervirksomheder efter den indre værdis metode.

Ændringen skyldes at ledelsen finder, at den ændrede regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af selskabets kapitalinvesteringer i datterselskaber.

Den ændrede regnskabspraksis har påvirket resultatet før skat positivt med DKK 34.259.022 for 2022 (2021: DKK -158.415). Ændringen har ingen skattemæssig effekt. Balancebeløbet og egenkapitalen er positivt påvirket med DKK 34.259.022 for 2022 (2021: DKK -158.415).

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen modtaget udbytte fra associeret selskab, hvorefter selskabet har tilstrækkeligt kapitalberedskab til at svare sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder. Derudover er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Catella Investment Management A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af kapitalandele i dattervirksomheder. Tidligere blev kapitalandele i dattervirksomheder målt til kostpris. Under den ændrede regnskabspraksis måles kapitalandele i dattervirksomheder efter den indre værdis metode.

Ændringen skyldes at ledelsen finder, at den ændrede regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af selskabets kapitalinvesteringer i datterselskaber.

Den ændrede regnskabspraksis har påvirket resultatet før skat positivt med DKK 34.259.022 for 2022 (2021: DKK -158.415). Ændringen har ingen skattemæssig effekt. Balancebeløbet og egenkapitalen er positivt påvirket med DKK 34.259.022 for 2022 (2021: DKK -158.415).

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter og omkostninger til underleverandører.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering

Anvendt regnskabspraksis

af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 værdipapirer, 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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholds-mæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Regnskabsposten omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen, overført resultat og eventuelle øvrige egenkapitalposter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste		9.842.985	11.478.264
Personaleomkostninger	1	-12.216.895	-3.967.653
Driftsresultat		-2.373.910	7.510.611
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		34.259.022	-158.415
Andre finansielle indtægter		74.611	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-294.969
Andre finansielle omkostninger		-174.623	-44.399
Resultat før skat		31.785.100	7.012.828
Skat af årets resultat		538.400	949.636
Årets resultat		32.323.500	7.962.464
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		33.980.731	-158.415
Overført resultat		-1.657.231	3.120.879
Resultatdisponering		32.323.500	7.962.464

Balance 31. december 2022

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	37.803.731	3.471.709
Deposita		680	680
Finansielle anlægsaktiver		37.804.411	3.472.389
Anlægsaktiver		37.804.411	3.472.389
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.417.474	2.749.125
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		364.020	3.000
Udskudte skatteaktiver		538.400	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	955.352
Andre tilgodehavender		7.487.274	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		375.000	375.000
Tilgodehavender		11.182.168	4.082.477
Likvide beholdninger		10.373.283	15.501.323
Omsætningsaktiver		21.555.451	19.583.800
Aktiver		59.359.862	23.056.189

Balance 31. december 2022

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		33.980.731	0
Overført resultat		6.786.037	8.443.268
Udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital		375.000	375.000
Egenkapital		41.641.768	14.318.268
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		276.729	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	276.729	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		210.600	243.018
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.019.801	4.668.885
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		11.210.964	3.826.018
Kortfristede gældsforpligtelser		17.441.365	8.737.921
Gældsforpligtelser		17.718.094	8.737.921
Passiver		59.359.862	23.056.189
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Nærtstående parter	6		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Ikke indbetalt virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Reserve for netto opskrivning efter indre efter indre metode	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	375.000	8.721.559	5.000.000	0	14.596.559
Akkumuleret virkning af ændring, i anvendt regnskabspraksis	0	0	-278.291	0	0	-278.291
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	500.000	375.000	8.443.268	5.000.000	0	14.318.268
Betalt udbytte	0	0	0	-5.000.000	0	-5.000.000
Årets resultat	0	0	-1.657.510	0	33.981.010	32.323.500
Egenkapital 31. december 2022	500.000	375.000	6.785.758	0	33.981.010	41.641.768

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

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

	2022	2021	
1. Personaleomkostninger			
Lønninger	12.042.056	3.829.959	
Pensioner	149.710	111.775	
Andre omkostninger til social sikring	25.129	25.919	
	12.216.895	3.967.653	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	5	4	
2. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris primo	3.750.000	3.750.000	
Tilgang i årets løb	73.000	0	
Kostpris ultimo	3.823.000	3.750.000	
Regulering af kapitalandele primo	-278.291	-119.876	
Årets resultat	34.259.022	-158.415	
Regulering af kapitalandele ultimo	33.980.731	-278.291	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.803.731	3.471.709	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Anden gæld	276.729	0	0
	276.729	0	0

4. Eventualforpligtelser

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

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

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

6. 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