



Catella Investment Management A/S

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

CVR-nr. 34226628

Årsrapport for 2021

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. marts 2022

Jesper Bo Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2022

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Catella Investment Management A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 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.

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 15. marts 2022

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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 8.100.613, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 23.334.480, og en egenkapital på kr. 14.596.559.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Catella Investment Management A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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 ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære 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.

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

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 associerede virksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

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	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		11.478.264	5.570.782
Personaleomkostninger	3	-3.993.635	-2.309.442
Driftsresultat		7.484.629	3.261.340
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-294.969	-453.591
Andre finansielle omkostninger		-44.399	-14.737
Resultat før skat		7.145.261	2.793.012
Skat af årets resultat		955.352	-614.463
Årets resultat		8.100.613	2.178.549
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		5.000.000	0
Overført resultat		3.100.613	2.178.549
Resultatdisponering		8.100.613	2.178.549

Balance 31. december 2021

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.750.000	17.690.000
Deposita		680	680
Finansielle anlægsaktiver		3.750.680	17.690.680
Anlægsaktiver		3.750.680	17.690.680
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.749.125	653.910
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.000	2.153.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		955.352	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		375.000	375.000
Tilgodehavender		4.082.477	3.181.910
Likvide beholdninger		15.501.323	745.476
Omsætningsaktiver		19.583.800	3.927.386
Aktiver		23.334.480	21.618.066

Balance 31. december 2021

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		8.721.559	5.620.947
Udbytte for regnskabsåret		5.000.000	0
Ikke indbetalt virksomhedskapital		375.000	375.000
Egenkapital		14.596.559	6.495.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser		243.018	151.079
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.668.885	12.298.279
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	614.463
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.826.018	2.058.298
Kortfristede gældsforpligtelser		8.737.921	15.122.119
Gældsforpligtelser		8.737.921	15.122.119
Passiver		23.334.480	21.618.066
Eventualforpligtelser	4		
Nærtstående parter	5		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Ikke indbetalt virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	375.000	5.620.946	0	6.495.946
Årets resultat	0	0	3.100.613	5.000.000	8.100.613
Egenkapital 31. december 2021	500.000	375.000	8.721.559	5.000.000	14.596.559

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

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

1. Kapitalberedskab

Selskabets ledelse har vurderet kapitalberedskabet for 2022, og det er ledelsens vurdering af kapitalberedskabet er tilstrækkeligt.

2. Usædvanlige forhold

Selskabets indtjening består primært af indtægter fra investment management, rådgivning, formidling af risikokapital til ejendomssektoren samt finans- og ejendomstransaktioner.

	2021	2020
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	3.855.941	2.264.842
Pensioner	111.775	23.250
Andre omkostninger til social sikring	25.919	21.350
	3.993.635	2.309.442
Gennemsnitligt antal beskæftigede	4	4

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. 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