Keystone Investment Management A/S

Havnegade 25, 2.
1058 København K

CVR-nr. 32318827

Årsrapport 2021

1. januar 2021 - 31. december 2021

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 1. juni 2022

Morten Sennecker Schultz
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Resultatdisponering	12
Aktiver	13
Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Selskabsoplysninger

Selskab
Keystone Investment Management A/S
Havnegade 25, 2.
1058 København K

CVR-nr.: 32318827

Direktion
Morten Sennecker Schultz

Bestyrelse
Peter Winther
Carsten Gørtz Petersen
Jan Kristensen
Mette Kristine Eriksen
Morten Sennecker Schultz

Revisor
inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Tore Randinsen Falk Kolby, statsautoriseret revisor

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med rådgivning relateret til ejendomsinvestering og -administration, herunder køb, salg og udvikling af ejendomsporteføljer og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 25.366.957 mod DKK 20.739.701 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 33.705.794.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Keystone 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 K, den 31. maj 2022

I direktionen

Morten Sennecker Schultz
Direktør

I bestyrelsen

Peter Winther
Formand

Carsten Gørtz Petersen
Bestyrelsesmedlem

Jan Kristensen
Bestyrelsesmedlem

Mette Kristine Eriksen
Bestyrelsesmedlem

Morten Sennecker Schultz
Bestyrelsesmedlem

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Keystone Investment Management A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Keystone Investment Management A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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.

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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.

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.

Søborg, den 31. maj 2022

inforevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Tore Randinsen Falk Kolby
Statsautoriseret revisor
mne32175

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Udeladelse af koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Vareforbrug" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets ændring i lagre af handelsvarer samt årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer, herunder emballageforbrug, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab samt fratrukket årets afskrivninger på koncerngoodwill.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester, realiserede og urealiserede fortjenester ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, modtagne udbytter samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab, realiserede og urealiserede tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	3 - 5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til modervirksomheden, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Koncerngoodwill afskrives lineært over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet, som i et rimeligt omfang er baseret på historiske data og registreringer.

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen sammen med de øvrige værdireguleringer under posten indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver unoterede aktier.

Unoterede aktier og anparter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles unoterede kapitalandele til dagsværdi og årets værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. Dagsværdien opgøres af ledelsen baseret på underliggende årsrapporter, hvor aktiverne er opgjort til dagsvædi, samt yderligere forventninger til pengestrømme i de underliggende investeringer.

Modtagne udbytter, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån og lejedeposita, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Deposita indregnet under finansielle anlægsaktiver er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Eventuelle nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning er indregnet efter produktionskriteriet, hvorefter igangværende arbejder måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte ressourcer i forhold til de forventede samlede ressourcer på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af nettoværdien af salgssummen med fradrag af modtagne forudbetalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes. Eventuelle finansieringsomkostninger til finansiering af igangværende arbejder indgår under finansielle omkostninger.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab straks som en hensat forpligtelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Passiver

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger i tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser. Reserven kan anvendes til dækning af underskud. Reserven opløses i takt med afhændelse af de tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresserne.

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Selskabet er administrationsselskab i sambeskatningen med øvrige danske koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalinger i henhold til en aftale, hvor selskabet har en forpligtelse til at yde levering af services i de efterfølgende år.

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Resultatopgørelse

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		**17.296.227**	**11.812.951**
Personaleomkostninger	1	-14.355.496	-11.346.150
Indtjeningsbidrag		**2.940.731**	**466.801**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-186.673	-48.652
Resultat af primær drift		**2.754.058**	**418.149**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	15.159.094
Finansielle indtægter	3	23.425.529	5.389.829
Finansielle omkostninger		-131.042	-71.213
Resultat før skat		**26.048.545**	**20.895.859**
Skat af årets resultat	4	-681.588	-156.158
Årets resultat		**25.366.957**	**20.739.701**

Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	6.992.000	62.900.000
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-6.953.776
Overført til overført resultat	18.374.957	-35.206.523
Årets resultat	**25.366.957**	**20.739.701**
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb	22.470.164	0

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Aktiver

	Note	31-12-2021	31-12-2020
		DKK	DKK
Indretning af lejede lokaler		497.981	600.532
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		148.880	145.327
Materielle anlægsaktiver	5	**646.861**	**745.859**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	43.345	3.345
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.365.852	1.525.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	3.067.762	7.572.109
Andre tilgodehavender		3.773.046	6.444.653
Deposita		443.412	441.578
Finansielle anlægsaktiver	6	**9.693.417**	**15.986.685**
Anlægsaktiver		**10.340.278**	**16.732.544**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		739.676	882.069
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	686.878	0
Andre tilgodehavender		66.331	43.762
Tilgodehavende selskabsskat	4	1.550.001	0
Udskudte skatteaktiver	4	77.803	0
Periodeafgrænsningsposter		76.357	15.592
Tilgodehavender		**3.197.046**	**941.423**
Likvide beholdninger		**26.634.483**	**4.964.951**
Omsætningsaktiver		**29.831.529**	**5.906.374**
Aktiver i alt		**40.171.807**	**22.638.918**

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Passiver

	Note	31-12-2021	31-12-2020
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0
Overført resultat		33.205.794	14.830.837
Egenkapital		**33.705.794**	**15.330.837**
Hensættelser til udskudt skat	4	0	13.684
Hensatte forpligtelser		**0**	**13.684**
Anden gæld		808.493	808.492
Langfristede gældsforpligtelser	10	**808.493**	**808.492**
Modtagne forudbetalinger fra kunder		225.827	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.069.860	1.085.515
Selskabsskat	4	0	158.687
Skyldigt sambeskatningsbidrag	4	773.076	138.387
Anden gæld		3.588.757	5.103.316
Kortfristede gældsforpligtelser		**5.657.520**	**6.485.905**
Gældsforpligtelser		**6.466.013**	**7.294.397**
Passiver i alt		**40.171.807**	**22.638.918**
Eventualforpligtelser	11		
Kontraktlige forpligtelser	12		

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Egenkapitalopgørelse

	Virksom-hedskapital	Nettoop-skrivning efter den indre vær-dis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2020	500.000	6.953.776	50.037.360	57.491.136
Ekstraordinært udbytte			62.900.000	62.900.000
Udbetalt udbytte			-62.900.000	-62.900.000
Overført via resultatdisponeringen		-6.953.776	-35.206.523	-42.160.299
Egenkapital pr. 1. januar 2021	**500.000**	**0**	**14.830.837**	**15.330.837**
Ekstraordinært udbytte			6.992.000	6.992.000
Udbetalt udbytte			-6.992.000	-6.992.000
Overført via resultatdisponeringen		0	18.374.957	18.374.957
Egenkapital pr. 31. december 2021	**500.000**	**0**	**33.205.794**	**33.705.794**

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021	2020
	DKK	DKK
Gager og lønninger	12.540.358	10.354.216
Pensioner	1.184.355	543.460
Andre omkostninger til social sikring	122.148	82.701
Øvrige personaleomkostninger	508.635	365.773
I alt	**14.355.496**	**11.346.150**
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	15	12

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2021	2020
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	186.673	48.652
I alt	**186.673**	**48.652**

3. Finansielle indtægter

	2021	2020
	DKK	DKK
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	76.250	25.000
Andre finansielle indtægter	23.349.279	5.364.829
I alt	**23.425.529**	**5.389.829**

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Noter, fortsat

4. Skat af årets resultat

	Selskabs-skat	Sambe-skatnings-bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2021	158.686	138.387	13.684		
Betalt vedrørende tidligere år	-158.687	-138.387			
Skat af årets resultat	0	773.076	-91.487	681.589	156.158
Betalt acontoskat	-1.550.000	0			
Skyldig pr. 31. december 2021	**-1.550.001**	**773.076**	**-77.803**		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen				**681.589**	**156.158**
Som er indregnet således i balancen:					
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-1.550.001	0	-77.803		
Kortfristede gældsforpligtelser	0	773.076			
I alt	**-1.550.001**	**773.076**	**-77.803**		

5. Materielle anlægsaktiver

	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmate-riel og inventar	I alt	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2021	677.969	247.766	925.735	175.450
Tilgang i året	26.428	61.247	87.675	750.285
Kostpris pr. 31. december 2021	**704.397**	**309.013**	**1.013.410**	**925.735**
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2021	-77.437	-102.439	-179.876	-131.224
Årets afskrivninger	-128.979	-57.694	-186.673	-48.652
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2021	**-206.416**	**-160.133**	**-366.549**	**-179.876**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	**497.981**	**148.880**	**646.861**	**745.859**

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Noter, fortsat

6. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender	Deposita	I alt	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2021	40.000	1.525.000	4.250.558	6.444.654	0	12.260.212	9.705.261
Korrektion primo	0	0	-30	0	0	-30	0
Overførsler i året til/fra andre poster	0	0	0	0	443.412	443.412	0
Tilgang i året	40.000	840.852	0	340.356	0	1.221.208	3.005.485
Afgang i året	0	0	-2.404.599	-3.011.964	0	-5.416.563	-450.531
Kostpris pr. 31. december 2021	**80.000**	**2.365.852**	**1.845.929**	**3.773.046**	**443.412**	**8.508.239**	**12.260.215**
Opskrivninger pr. 1. januar 2021	-36.655		3.321.552			3.284.897	9.237.028
Årets opskrivninger	0		559.199			559.199	1.038.300
Forskydning i interne avancer og tab	0					0	-36.655
Afgang i året	0		-2.658.918			-2.658.918	-6.953.776
Opskrivninger pr. 31. december 2021	**-36.655**		**1.221.833**			**1.185.178**	**3.284.897**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	**43.345**	**2.365.852**	**3.067.762**	**3.773.046**	**443.412**	**9.693.417**	**15.545.112**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter kapitalandele i en række unoterede ejendomsselskaber. Kapitalandelene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cash flow-model (niveau 3 i dagsværdihierakiet) baseret på:

1) Årsrapport eller interne opgørelse hvor ejendomme er optaget til dagsværdi basereret på eksterne vurderinger.

2) Forventede nettopengestrømme i underliggende ejendomsselskaber fratrukket netto rentebærende gæld.

Selskabets andel af de opgjorte værdier henholdsvis pengestrømme opgjort på baggrund af den effektive afkastprocent af den underliggende investering. Selskabets andel af værditilvæksten er forskelllig alt efter opnået værditilvækst (promote). Promote indregnes for de enkelte investeringer når det vurderes sandsynligt at denne opnås. Afkastkrav ved indregning af promote er fastsat af ledelsen baseret på en konkret vurdering af de underliggende investeringer i de unoterede selskaber.

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Noter, fortsat

6. Finansielle anlægsaktiver , fortsat

Der henvises endvidere til note vedr. dagsværdiregulering.

De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Kapitalandele indregnet efter:	
(1) Regnskabsgrundlag med eksterne vurderinger	3.067.762
(2) Forventede nettopengestrømme	0
I alt	3.067.762

Gennemsnitlig diskonteringsfaktor for (1) 2020: 5-7% heraf forventet inflation 1,5-2%.

Gennemsnitlig resterende investeringsperiode for (2) i 2020: Under 1 år.

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

			Ifølge seneste årsrapport		Keystone Investment Management A/S' andel	
	Ejerandel	Virksomhedskapital	Årets resultat	Egenkapital	Årets resultatandel	Andel af egenkapital
			DKK	DKK	DKK	DKK
KEYIM FRBG24 ApS, København K	100%	40.000	0	3.345	0	3.345
KEYIM TRET ApS, København K	100%	40.000	0	40.000	0	40.000
I alt					**0**	**43.345**

Der indregnes således:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	43.345
I alt	**43.345**

Kapitalandele i KEYIM FRBG24 ApS er indregnet i henhold til senest aflagte årsrapport for 2020. KEYIM TRET ApS' årsrapport er ikke aflagt hvorfor indregning svarer til kostpris.

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Noter, fortsat

8. Opgørelse af dagsværdi - Andre værdipapirer og kapitalandele, unoterede andele

I årsregnskabet 2021 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabets indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets beholdning af unoterede aktier med en samlet værdi på kr. 3.067.762 måles til dagsværdi jf. omtale i anvendt regnskabspraksis. Opgørelsen af dagsværdi af de unoterede aktier indbefatter regnskabsmæssige vurdering, der har væsentlig betydning for opgørelsen. Der henvises til note 6 for yderligere omtale herom.

Dagsværdi for unoterede aktier i porteføljeselskaber er beregnet på grundlag af de vurderede dagsværdier af de underliggende aktiviteter. Disse dagsværdier er bl.a. beregnet ved tilbagediskontering af det forventede fremtidige cashflow. Det forventede afkast tilbagediskonteres ved anvendelsen af en diskonteringsrente, som ledelsen har fastsat på baggrund af renteniveau og risici ved de enkelte ejendomsinvesteringer.

Dagsværdi pr. 31-12-2021	*DKK*	3.067.762

9. Igangværende arbejder for fremmed regning

	2021	2020
	DKK	DKK
Salgsværdi af igangværende arbejder for fremmed regning	686.878	0
I alt	**686.878**	**0**
Ovenstående bruttoværdier er indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning, aktiver	686.878	0
I alt	**686.878**	**0**

10. Langfristede forpligtelser

	31-12-2021	31-12-2020
	DKK	DKK
Anden gæld	808.493	808.492
Gældsforpligtelser i alt	**808.493**	**808.492**
Anden gæld	0	0
Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)	**0**	**0**
Anden gæld	0	0
Gæld, der forfalder efter fem år	**0**	**0**

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

Noter, fortsat

11. Eventualforpligtelser

Keystone Investment Management A/S indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

12. Kontraktlige forpligtelser

	2021 DKK
Selskabet har indgået huslejekontrakt med restløbetid på 9 måneder og den samlede lejeforpligtelse udgør	845.100
Leje- og leasingforpligtelser i alt	**845.100**

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

PENNEO

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

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

Morten Sennecker Schultz
Direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-963951498564
IP: 77.233.xxx.xxx
2022-06-01 09:11:45 UTC
NEM ID

Morten Sennecker Schultz
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-963951498564
IP: 77.233.xxx.xxx
2022-06-01 09:11:45 UTC
NEM ID

Peter Winther
Bestyrelsesformand
Serienummer: a60d4d64-39c6-43fa-9edc-a9b78286da25
IP: 152.115.xxx.xxx
2022-06-01 09:38:33 UTC
MitID

Carsten Gørtz Petersen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-121259973099
IP: 87.104.xxx.xxx
2022-06-01 09:48:53 UTC
NEM ID

Jan Kristensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-995218816207
IP: 2.130.xxx.xxx
2022-06-01 10:13:25 UTC
NEM ID

Mette Kristine Eriksen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-307270232361
IP: 80.160.xxx.xxx
2022-06-01 11:28:50 UTC
NEM ID

Tore Kolby
Statsautoriseret revisor
På vegne af: inforevision A/S
Serienummer: CVR:19263096-RID:1295856057295
IP: 93.165.xxx.xxx
2022-06-01 12:41:27 UTC
NEM ID

Morten Sennecker Schultz
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-963951498564
IP: 77.233.xxx.xxx
2022-06-01 12:48:09 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: FE7VH-4D01N-3VO7E-E6QQH-CBE4E-LKPK6

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**