



COOP Invest

ÅRSRAPPORT 2014



INDHOLD

3 LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
Bestyrelse og direktion	6
Ledespåtegning	7
Den uafhængige revisors erklæringer	8

9 ÅRSREGNSKAB

Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalsopgørelse	13
Noter	14
Selskabsoplysninger	20



HOVED- OG NØGLETAL

(t.kr.)	2014	2013	2012	2011	2010*
HOVEDTAL					
Nettoomsætning	109.518	102.571	100.324	94.717	89.266
Resultat af primær drift	77.428	74.494	73.480	67.027	65.482
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder efter skat	8.753	5.404	5.182	5.751	11.077
Resultat af finansielle poster	-29.711	-29.774	-32.220	-34.449	-32.928
Resultat før skat	56.345	50.124	46.442	38.329	43.631
Årets resultat	46.055	44.184	28.389	29.759	35.492
Anlægsaktiver	1.257.666	1.105.223	1.077.956	1.065.033	1.028.249
Finansielle aktiver	80.802	76.801	37.962	38.997	40.615
Omsætningsaktiver	135.963	122.627	51.902	30.346	17.749
Aktiver i alt	1.474.431	1.304.651	1.167.820	1.134.376	1.086.613
Egenkapital	314.912	306.412	126.350	137.913	157.419
Hensatte forpligtelser	41.379	39.734	42.952	40.469	34.282
Langfristet gæld	935.627	814.626	815.245	818.224	822.372
Kortfristet gæld	182.513	143.879	183.273	137.770	72.540
NØGLETAL					
Overskudsgrad	70,7%	72,6%	73,2%	73,4%	74,5%
Afkastningsgrad	5,6%	6,0%	6,4%	6,0%	6,0%
Egenkapitalandel (soliditet)	21,4%	23,5%	10,8%	12,2%	14,5%
Egenkapitalforrentning	14,8%	20,4%	21,5%	20,2%	20,3%

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2010". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

* Da selskabet er stiftet pr. 1. januar 2011, er sammenligningstallene i Hoved- og nøgletalsoversigten opstillet med udgangspunkt i tidligere registreringer i Coop Amba (FDB).



LEDELSESBERETNING

Nye undervisningslokaler, udvidelse af butiksarealet, investering i ejendomme samt fremgang hos selskabets datterselskaber betød en resultatfremgang i 2014 for Coop Invest.

Hovedaktivitet

Coop Invest A/S' aktivitet består af investering i ejendomme i Danmark med fokus på erhvervsjendomme gennem opførelse, køb, udlejning og eventuelt salg af sådanne ejendomme samt ejerskab af datterselskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen af området i Aarhus syd fortsatte i 2014. En undervisningsbygning på ca. 6.400 m² til Erhvervsakademiet i Aarhus blev indviet i september 2014. Der blev i året indgået aftale med Harald Nyborg, Legekæden og Vordingborg Køkkenet om åbning af butikker på Mega Syd. Harald Nyborgs og Legekædens butikker samt butikken til fakta blev åbnet i løbet af 2014.

I slutningen af 2014 erhvervede Coop Invest 3 ejendomme fra Coop Danmark A/S. Disse ejendomme er placeret i henholdsvis Rødovre (Irmis tidligere hovedkontor) Odense (gammel lagerejendom) og Vejle (faktas tidligere hovedkontor). Ejendommen i Rødovre er købt med videresalg for øje, når der forlægger ny lokal plan for området.

Selskabets samlede udlejningsareal er forøget med 33.415 m². Det betyder, at selskabets samlede udlejningsareal ved udgangen af 2014 udgjorde 141.245 m² (2013: 107.500 m²) fordelt på 5 hovedtyper af lejemål.

Årets resultat for 2014 før skat udgør 56,3 mio. kr. mod 50,1 mio. kr. i 2013.

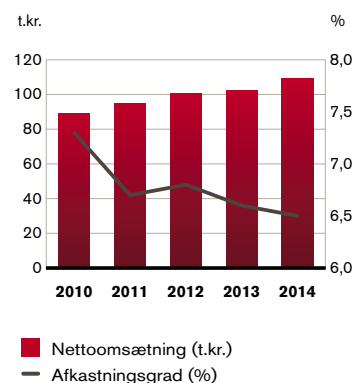
Omsætningen er i 2014 steget med 6,9 mio. kr. i forhold til året før og udgjorde i 2014 109,5 mio. kr. Stigningen kan primært henføres til udlejning af nye lejemål, indeksregulering af lejeaftalerne og ny management aftale.

Resultatet af kapitalandele udgør samlet 8,6 mio. kr. som fordeles med 0,1 mio. kr. fra Severin A/S og 8,5 mio. kr. fra Republica A/S, hvoraf 1,3 mio. kr. vedrører fortjenste i forbindelse med salg af selskabets ejerandel i Unique Models of Copenhagen A/S. Resultaterne i begge selskaber er bedre end forventningerne for året.

Skat af årets resultat udgør en udgift på 10,3 mio. kr. I årets skat indgår en positiv effekt på årets regulering af udskudt skat på i alt 1,4 mio. kr. vedrørende tidligere år.

I forhold til CSR-initiativer og –resultater for Coop Invest, Republica og Severin henvises i øvrigt til Coop amba's årsrapport, som kan læses på www.coop.dk/ansvarlighed

Nettoomsætning og afkastningsgrad





Fremtiden

Der forventes i 2015 et lidt bedre resultat end i 2014 blandt andet som følge af den fulde effekt af afsluttede byggerier i 2014, ligesom de to datterselskaber begge forventer bedre resultater end i 2014.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning truffet beslutning om, at købe Coop Danmarks ejerandel på 10% i AllUnite A/S.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som har indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2014.

Hovedbegivenheder i året

Indvielse af undervisningsbygning på 6.415 m² til Erhvervsakademiet i Aarhus. Bygningen udføres således, at energiforbruget overholder kravet i bygningsregulativet, der er gældende fra 2020. Kravet indfries ved bevidst anvendelse af såvel passiv- som aktivt energidesign.

Indvielse af nyopførte boks butikker på Mega Syd til fakta og Harald Nyborg.

Køb af faktas tidligere hovedkontor i Vejle. Ejendommen består af et kontorareal på ca. 3.500 m² og ca. 20.400 m² lager areal.

Køb af lagerejendom i Odense. Ejendommens grundareal udgør 51.196 m² og er erhvervet med henblik på udvikling i forbindelse med en ny lokalplan for området.

Køb af Irmas tidligere hovedkontor i Rødovre. Ejendommen indgår i en kommende lokalplan for området.

Der er indgået aftale med Vordingborg Køkkenet omkring opførelse af butiksejendom på Mega Syd. Butikken forventes klar medio 2015.

Henrik Kirketerp tiltrådte som ny adm. direktør efter Tom Stengade.



Bæredygtigt byggeri

På Ringvej Syd i Viby J. har Coop Invest opført en 6.415 m² stor undervisningsbygning til Erhvervsakademiet i Aarhus. Bygningen, der er det daglige omdrejningspunkt for ca. 650 elever og ansatte, er kendetegnet af særdeles høje krav til minimering af energiforbruget og bæredygtighed generelt.

Dette gør sig gældende i både bygningens design og materiale valg. På bygningens tag er der placeret ca. 820 m² solceller som vil levere ca. 125.000 kWh pr. år, ligesom der er foretaget en række andre aktive og passive energitiltag.

Bygningen stod klar til indvielse i september 2014 og er for Coop Invest, udført i samarbejde med 2S Consult, Sahl Arkitekter A/S og Rambøll A/S.



BESTYRELSE

DIREKTION



Lasse Bolander

Formand

Født: 1968

Cand.oecon.

Andre bestyrelsesposter:

Formand for bestyrelsen:

A/S Information, Coop amba, Coop Danmark A/S, Coop Holding A/S, Coop Invest A/S, Direct Gruppen A/S, First Purple Group A/S, Libris Media A/S, Nordjyske Medier A/S, Republica A/S, Spejder Sport A/S, Travelmarket A/S

Medlem af bestyrelsen:

Aktieselskabet Trap Danmark, Blip Systems A/S, Nordjyske Kommunikation A/S (næstformand), OK A.M.B.A.



Torben Larsen

Født: 1946

Registreret revisor

Andre bestyrelsesposter:

Coop amba,
Helsingør Brugsforening



Henrik Kirketerp

Født: 1955

Advokat

Bestyrelsesposter:

Republica A/S
Severin A/S
Dansk Erhverv



Thomas Stampe

Født: 1965

Cand.jur. Advokat (H)

Andre bestyrelsesposter:

Rønne & Lundgren advokatfirma,
Copenhagen Executive A/S,
Danske Ejendomsadvokater.



Per Toelstang

Født: 1966

MBA, Statsautoriseret revisor.

Andre bestyrelsesposter:

fakta A/S,
Titan Containers A/S.



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Coop Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 24. februar 2015

Henrik Kirketerp

Bestyrelse

Lasse Bolander
Formand

Torben Larsen

Thomas Stampe

Per Toelstang



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Coop Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Coop Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 24. februar 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Morten Speitzer
statsautoriseret revisor

Per Erik Johannessen
statsautoriseret revisor



ÅRSREGNSKAB



RESULTATOPGØRELSE

t.kr.

Note	2014	2013
1	109.518	102.571
Nettoomsætning		
Ejendomsomkostninger	-4.142	-4.179
Andre eksterne omkostninger	-5.015	-4.389
Bruttoresultat	100.361	94.003
2	-3.974	-3.377
Personaleomkostninger		
6	-18.959	-16.132
Af- og nedskrivninger		
Resultat af primær drift	77.428	74.494
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder efter skat	8.628	5.404
Resultat før renter og skat (EBIT)	86.056	79.898
3	1.642	1.643
Finansielle indtægter		
4	-31.353	-31.417
Finansielle omkostninger		
Ordinært resultat før skat	56.345	50.124
5	-10.290	-5.940
Skat af årets resultat		
Årets resultat	46.055	44.184
<i>Forslag til resultatdisponering:</i>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.628	
Udbytte for regnskabet	0	
Overført resultat	37.427	
	46.055	



BALANCE – AKTIVER

Pr. 31. December 2014

t.kr.

Note	2014	2013
Grunde og bygninger	1.254.427	1.051.667
Aktiver under opførelse	3.239	53.556
6 Materielle anlægsaktiver	1.257.666	1.105.223
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	80.802	76.801
7 Finansielle anlægsaktiver	80.802	76.801
Anlægsaktiver i alt	1.338.468	1.182.024
Aktiver bestemt for salg	100.000	0
Varebeholdning	100.000	0
Tilgodehavende selskabsskat	3.126	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	52	103.116
Andre tilgodehavender	24.565	300
Tilgodehavender	27.743	103.416
Likvide beholdninger	8.220	19.211
Omsætningsaktiver i alt	135.963	122.627
Aktiver	1.474.431	1.304.651



BALANCE – PASSIVER

Pr. 31. December 2014

t.kr.

Note	2014	2013
Aktiekapital	1.000	1.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode	44.802	40.801
Reserver for finansielle kontrakter	-117.830	-81.202
Overført resultat	386.940	345.813
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital	314.912	306.412
8 Hensættelse til udskudt skat	41.379	39.734
Hensatte forpligtelser	41.379	39.734
9 Prioritetsgæld	903.035	790.094
10 Anden gæld	32.592	24.532
Langfristede gældsforpligtelser	935.627	814.626
Leverandører af varer og tjenesteydelser	122	2.677
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.885	0
Forudbetalinger fra lejere	6.123	11.210
Prioritetsgæld	134	134
Skyldig selskabsskat	0	20.813
11 Anden gæld	160.249	109.045
Kortfristede gældsforpligtelser	182.513	143.879
Gældsforpligtelser i alt	1.118.140	958.505
Passiver	1.474.431	1.304.651
12 Eventualforpligtelser		
13 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
14 Koncernregnskab		
15 Nærtstående parter		



EGENKAPITALOPGØRELSE

t.kr.

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Netto opskrivning efter indre værdis metode	Reserve for finan- sielle kon- trakter	Overført resultat	Foreslået udbytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	1.000	40.801	-81.202	345.813	0	306.412
Årets tilgang		-1.228	-48.514			-49.742
Årets resultat		8.628		37.427		46.055
Udbytte fra dattervirksomheder		-3.700		3.700		0
Skat af indtægter og udgifter ført på egenkapitalen		301	11.886			12.187
Foreslået udbytte for regnskabsåret				0	0	0
Egenkapital 31. december	1.000	44.802	-117.830	386.940	0	314.912

Reserver for finansielle kontrakter omhandler dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier á hver kr. 1.000 nominelt.

Ændring i selskabskapitalen de seneste 5 år specificeres således:

t.kr.

	2014	2013	2012	2011
1. januar	1.000	1.000	1.000	500
Forhøjelse af selskabskapitalen 13. september 2011	0	0	0	500
31. december	1.000	1.000	1.000	1.000



NOTER

ANVENDT REGNSKABS- PRAKSIS

Årsrapporten for Coop Invest A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellem klasse C-virksomheder.

Ifølge årsregnskabslovens §112 og §86 stk. 4 er der undladt at udarbejde henholdsvis koncernregnskab og pengestrømsopgørelse, da disse udarbejdes for den overliggende koncern.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er affholdt 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.

Virksomhedssammenslutninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen. Der foretages endvidere tilpasning af sammenligningstal for tidligere regnskabsår.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi og indregnes

under andre tilgodehavender (positiv dagsværdi) eller anden gæld (negativ dagsværdi).

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af værdien af indregnede tilgodehavender eller gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af de sikrede aktiver og forpligtelser.

Ændring i værdien af afledte finansielle instrumenter, indgået til sikring af fremtidige rentestrømme eller pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen indtil de sikrede transaktioner realiseres, hvor værdiændringer indregnes i de sikrede transaktioner.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Renteswapaftale indgås med det formål, at ændre den bagvedliggende finansielle nettogælds rentestruktur. Rentederivater vurderes til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi som anses for at være effektive bogføres løbende mod sikringsreserven i egenkapital. Sikringsreserven opløses i takt med, at den sikrede post bogføres i resultatopgørelsen. Ineffektive dele af sikringer bogføres under finansielle indtægter og omkostninger i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter vedrørende ejendomme og salg af ydelser. Lejeindtægter vedrørende ejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger. Salg af ydelser omhandler management fee for udførelse af administrative arbejdsopgaver i koncernrelaterede selskaber.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til kontorhold, it og konsulentassistance, herunder omkostninger til outsourcing af administrative og ledelsesmæssige opgaver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostningerne omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Resultater efter skat fra dattervirksomheder er medtaget i forhold til ejerandel.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer og gældsforpligtelser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen. Den andel af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i



balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 10 - 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode (equity-metoden).

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes at være 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 pågældendes virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder med fradrag af udloddede udbytter overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg omfatter langfristede aktiver som besiddes bestemt for salg. Aktiver klassificeres som "aktiver bestemt for salg", når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem salg inden for 12 måneder i henhold til en formel plan fremfor gennem forsat anvendelse. Aktiver bestemt for salg måles til den laveste værdi af den den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger. Der afskrives ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som "aktiver bestemt for salg".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nomi-

nel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposten måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Leasingforpligtelser

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld vedrørende selskabets grunde og bygninger indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Forudbetalinger fra lejere

Forudbetalingerne fra lejere indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende leje i det efterfølgende år.

NØGLETAL

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

$$\text{Overskudsgrad} = \frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Resultat før renter og skat} + \text{finansielle indtægter} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$$

$$\text{Egenkapitalandel} = \frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Balancesum}}$$

$$\text{Egenkapitalforretning} = \frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$



NOTER

1.000 kr.

	2014	2013
1 NETTOOMSÆTNING		
Lejeindtægter	107.828	101.539
Salg af andre ydelser	1.690	1.032
	109.518	102.571
2 PERSONALEOMKOSTNINGER		
Lønninger og gager	3.641	3.088
Pensionsomkostninger	182	140
Andre omkostninger til social sikring	77	56
Andre personaleomkostninger	74	93
	3.974	3.377
Heraf samlet vederlag til virksomhedens direktion og bestyrelse	1.673	1.860
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	4	4
3 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.555	944
Renteindtægter i øvrigt	87	292
Øvrige finansielle indtægter	0	407
	1.642	1.643
4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1	4
Renteomkostninger i øvrigt	31.348	31.325
Øvrige finansielle omkostninger	4	88
	31.353	31.417
5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Aktuel skat	-8.760	-9.158
Ændring af udskudt skat	-2.937	-2.020
Effekt af ændrede skattesatser	0	5.238
Regulering vedrørende tidligere år	1.407	0
	-10.290	-5.940



NOTER

1.000 kr.

	Grunde og bygninger	Aktiver under opførsel
6 GRUNDE OG BYGNINGER		
Kostpris primo	1.101.660	53.556
Årets tilgang	80.000	91.401
Overført fra aktiver under opførsel	141.718	-141.718
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	1.323.378	3.239
Afskrivninger primo	49.993	0
Årets afskrivninger	18.959	0
Afskrivninger ultimo	68.951	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	1.254.427	3.239
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	1.051.667	53.556

Af den samlede kostpris pr. 31. december 2014 på 1.300.378 t.kr., udgør aktiverede renteomkostninger 11.342 t.kr.

1.000 kr.

	Kapitalandele datter-virksomheder
7 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	
Kostpris primo	79.821
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris ultimo	79.821
Værdireguleringer primo	-3.020
Årets resultat	8.753
Udbytte	-3.700
Øvrige reguleringer inkl. egenkapitalsposter	-941
Værdireguleringer ultimo	1.092
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	80.913
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	76.801



NOTER

1.000 kr.

	2014	2013
8 UDSKUDT SKAT (-AKTIV / +PASSIV)		
Udskudt skat pr. 1. januar	39.734	42.952
Årets regulering af udskudt skat	1.646	-3.218
Udskudt skat pr. 31. december	41.379	39.734
<i>Udskudt skat vedrører:</i>		
Materielle anlægsaktiver	41.135	39.446
Hensættelser (istandsættelser)	244	288
	41.379	39.734
9 PRIORITETSGÆLD		
Langfristet del - forfalder efter 1 år	903.035	790.094
Kortfristet del - forfalder inden for 1 år	134	134
Prioritetsgæld pr. 31. december	903.169	790.228
<i>Andel af den langfristede del der forfalder efter 5 år</i>	<i>798.002</i>	<i>722.091</i>
10 ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
Anden langfristet gæld omhandler huslejedeposita.		
11 ANDEN GÆLD		
Skyldig moms og skat	0	0
Finansielle instrumenter	156.783	108.269
Anden kort gæld	3.466	783
	160.249	109.052
12 EVENTUALFORPLIGTELSE		
Der er indgået operationelle leasingaftaler vedrørende vedrørende biler, hvor den gennemsnitlige restløbetid er ca. 20 måneder.		
Rest forpligtelse	365	555
Leasingomkostninger det kommende år	131	182

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Coop amba som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.



NOTER

13 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for prioritetsgæld i Coop Invest A/S er givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 1.254.427 t.kr.

14 KONCERNREGNSKAB

I medfør af ÅRL § 71 kan det oplyses, at selskabet for regnskabsåret 2014 indgår i koncernregnskabet for Coop amba, Albertslund. Koncernregnskabet kan rekvireres hos andelsforeningen på nedenstående adresse.

15 NÆRTSTÅENDE PARTER

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Coop Invest A/S er:
Coop amba, Roskildevej 45, 2620 Albertslund

Transaktioner oplyses ikke, jf. ÅRL § 98c



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Coop Invest A/S

Roskildevej 45
2620 Albertslund

Telefon: 43 86 43 86

Hjemmeside: www.coopinvest.dk

Hjemsted: Albertslund

Regnskabsår: 1. januar -
31. december

Bestyrelse

Lasse Bolander

Formand

Torben Larsen

Thomas Stampe

Per Toelstang

Direktion

Henrik Kirketerp

Revision

Deloitte Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6
0900 København C

