

# Deloitte.



## Coop Invest A/S

Roskildevej 45, 2620 Albertslund  
CVR-nr. 39119129

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
den / /2020

---

**Jens Skipper Rasmussen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2019	9
Balance pr. 31.12.2019	10
Egenkapitalopgørelse for 2019	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Coop Invest A/S  
Roskildevej 45  
2620 Albertslund

CVR-nr.: 39119129  
Hjemsted: Albertslund  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Lasse Bolander, formand  
Bjarne Dybdahl Andersen  
Kim Bruhn  
Birgitte Kjeldgaard Hesselbjerg  
Nicolai Houe  
Anne Sofie Irgens Jacobsen  
Mette Bækgaard  
Peter Nielsen  
Mikkel Irminger Sarbo  
Jens Kristian Sørensen

## Direktion

Henrik Kirketerp Nielsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Coop Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 01.04.2020

## Direktion

**Henrik Kirketerp Nielsen**

direktør

## Bestyrelse

**Lasse Bolander**  
formand

**Bjarne Dybdahl Andersen**

**Kim Bruhn**

**Birgitte Kjeldgaard Hesselbjerg**

**Nicolai Houe**

**Anne Sofie Irgens Jacobsen**

**Mette Bækgaard**

**Peter Nielsen**

**Mikkel Irminger Sarbo**

**Jens Kristian Sørensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Coop Invest A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Coop Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 01.04.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

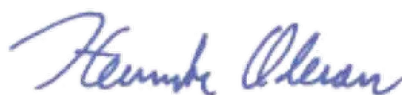
CVR-nr. 33963556



**Morten Speitzer**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10057



**Henrik Hartmann Olesen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34143



# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investeringer i ejendomme i Danmark med fokus på erhvervsejendomme gennem opførelse, køb, udlejning og eventuelt salg af sådanne ejendomme samt ejerskab af datterselskaber, Reklamebureauet Republica A/S og kursuscentret Severin A/S samt associerede selskaber.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Coop Invest har i regnskabsåret 2019 fortsat udviklingen af selskabets ejendomsportefølje i Vejle og Storkøbenhavn. Selskabets samlede udlejningsareal i 2019 udgør 28.388 m<sup>2</sup> fordelt på lager og kontorlokaler.

I 2018 blev der bevilget en større om- og tilbygning af ejendommen i datterselskabet Severin. Arbejdet hermed er påbegyndt i 2019 hvor restaurantdelen er blevet færdigbygget mens opførelse af ny konferencesal er igangsat i december 2019.

Coop Invest har i 2019 udbygget samarbejdet med Coop Danmark omkring selskabsadministration mv. Seneste samarbejdspartner er FDB Møbler, som ejermæssigt er placeret under Coop Danmark. Arbejdet har omhandlet forberedelse og support i forhold til bogføring og regnskab i forbindelse med udskillelsen af FDB Møbler som et nyt selvstændigt selskab.

Årets resultat udgjorde 7,7 mio. kr. og anses for tilfredsstillende. Der er ikke foretaget salg af ejendomme eller lignende større transaktioner i året.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber udgør 4,44 mio.kr. som fordeles med -0,25 mio.kr. til Severin A/S og 4,68 mio.kr. til Republica A/S.

Resultat af kapitalandele i associerede selskaber er indregnet med en nettoudgift i 2019 på 1,73 mio. kr.

## Forventet udvikling

Udbruddet og spredningen af COVID-19 i foråret 2020 har medført en forøget uforudsigelighed i Coop Invests datterselskaber. Ledelsen forventer på nuværende tidspunkt et lavere resultat for Coop Invest i 2020 end for 2019.

## Redegørelse for samfundsansvar

I forhold til CSR-initiativer og -resultater for Coop Invest A/S henvises i øvrigt til Coop ambas årsrapport, som kan læses på [www.coop.dk/årsrapport](http://www.coop.dk/årsrapport).

## Begivenheder efter balancedagen

COVID-19 har ikke haft påvirkning på regnskabet for 2019 og det forventes ikke at have en væsentlig påvirkning på Coop Invests evne til at fortsætte driften.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Nettoomsætning	1	14.599	12.288
Andre eksterne omkostninger		(1.184)	(6.882)
Ejendomsomkostninger		(703)	(1.116)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>12.712</b>	<b>4.290</b>
Personaleomkostninger	2	(4.727)	(4.178)
Af- og nedskrivninger		(2.395)	(1.722)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.590</b>	<b>(1.610)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.436	8.253
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.728)	(2.176)
Andre finansielle indtægter	3	920	1.121
Andre finansielle omkostninger	4	(124)	(177)
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.094</b>	<b>5.411</b>
Skat af årets resultat	5	(1.406)	874
<b>Årets resultat</b>		<b>7.688</b>	<b>6.285</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.252	3.142
Overført resultat		4.436	3.143
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.688</b>	<b>6.285</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Grunde og bygninger		86.377	88.774
Materielle aktiver under udførelse		0	5
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>86.377</b>	<b>88.779</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		134.000	88.889
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.444	4.172
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>136.444</b>	<b>93.061</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>222.821</b>	<b>181.840</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		87.782	123.772
Udskudt skat	8	9.394	9.845
Andre tilgodehavender		2.700	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>99.876</b>	<b>133.617</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.586</b>	<b>7.361</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>104.462</b>	<b>140.978</b>
<b>Aktiver</b>		<b>327.283</b>	<b>322.818</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019 t.kr.</b>	<b>2018 t.kr.</b>
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.879	9.068
Overført overskud eller underskud		277.202	270.202
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.252	3.142
<b>Egenkapital</b>		<b>288.333</b>	<b>283.412</b>
Andre hensatte forpligtelser		10.000	10.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.894	22.895
Deposita	9	1.538	1.832
Anden gæld		78	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b>24.510</b>	<b>24.727</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	641	373
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8	8
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.665	1.248
Gæld til tilknyttede virksomheder		368	245
Skyldig selskabsskat		955	210
Anden gæld		803	2.595
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.440</b>	<b>4.679</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.950</b>	<b>29.406</b>
<b>Passiver</b>		<b>327.283</b>	<b>322.818</b>
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	13		
Koncernforhold	14		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.000	9.068	270.202	3.142	283.412
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.142)	(3.142)
Øvrige egenkapitalposter	0	375	0	0	375
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(7.000)	7.000	0	0
Årets resultat	0	4.436	0	3.252	7.688
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>6.879</b>	<b>277.202</b>	<b>3.252</b>	<b>288.333</b>

Virksomhedskapitalen består af 1.000 aktier á hver kr. 1.000 nominelt. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen i 2017.

# Noter

## 1 Nettoomsætning

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Lejeindtægter	12.697	9.941
Salg af andre ydelser	1.902	2.347
<b>Aktiviteter i alt</b>	<b>14.599</b>	<b>12.288</b>

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Gager og lønninger	4.454	4.174
Pensioner	223	240
Andre omkostninger til social sikring	46	(250)
Andre personaleomkostninger	4	14
	<b>4.727</b>	<b>4.178</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>4</b>	<b>5</b>
---	----------	----------

	<b>Ledelses- vederlag</b>	<b>Ledelses- vederlag</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	2.144	1.218
	<b>2.144</b>	<b>1.218</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	920	1.004
Øvrige finansielle indtægter	0	117
	<b>920</b>	<b>1.121</b>

#### 4 Andre finansielle omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	11	5
Renteomkostninger i øvrigt	55	90
Øvrige finansielle omkostninger	58	82
	<b>124</b>	<b>177</b>

#### 5 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Aktuel skat	955	210
Ændring af udskudt skat	451	(355)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(729)
	<b>1.406</b>	<b>(874)</b>

#### 6 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger t.kr.</b>	<b>Materielle aktiver under udførelse t.kr.</b>
Kostpris primo	119.818	4
Afgange	0	(4)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>119.818</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(31.042)	0
Årets afskrivninger	(2.399)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(33.441)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>86.377</b>	<b>0</b>

## 7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	79.821	7.714
Tilgange	47.300	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>127.121</b>	<b>7.714</b>
Opskrivninger primo	9.068	1.492
Andel af årets resultat	4.436	789
Udbytte	(7.000)	0
Dagsværdireguleringer	375	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.879</b>	<b>2.281</b>
Nedskrivninger primo	0	(5.034)
Afskrivninger på goodwill	0	(2.517)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(7.551)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>134.000</b>	<b>2.444</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Republica A/S	Brøndby	A/S	100
Severin A/S	Middelfart	A/S	100

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Quick Info ApS	Horsens	ApS	50

## 8 Udskudt skat

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Materielle aktiver	7.169	7.546
Hensatte forpligtelser	2.239	2.324
Forpligtelser	(14)	(25)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>9.394</b>	<b>9.845</b>

Udskudte skatter er opgjort som midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af hovedsagelig indretning lejede lokaler, bygninger og andre anlæg.

## 9 Deposita

Som en del af den langfristede gæld indgår huslejedeposita med forfald efter 1 år. Den kortfristede del af huslejedeposita er indregnet under modtagne forudbetalinger fra kunder.



## 10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2019 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	56	22.894	20.045
Deposita	641	317	1.538	4.445
Anden gæld	0	0	78	78
	<b>641</b>	<b>373</b>	<b>24.510</b>	<b>24.568</b>

I anden langfristet gæld er indregnet indefrosset feriepenge i henhold til overgangsperioden til den nye ferielov.

## 11 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Coop Amba som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld i Coop Invest A/S er givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 22.384 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for datterselskabet Severin A/S's prioritetsgæld som pr. 31.12.19 udgør t.kr. 19.525.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Coop Danmark A/S, i kraft af at man er tiltrådt Coop Danmark's Senior Facility Aftale som garant.

## 13 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Coop Invest A/S er:

Coop amba, Roskildevej 45, 2620 Albertslund

Transaktioner oplyses ikke, jf. ÅRL 98c

## 14 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Coop Amba, Roskildevej 45, 2620 Albertslund.

Koncernregnskabet for moderselskabet kan rekvireres på følgende adresse:

[www.coop.dk/årsrapport](http://www.coop.dk/årsrapport)

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ifølge årsregnskabslovens §112 og §86 stk. 4 er det 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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 males til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

## 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 indgas 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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultater efter skat fra tilknyttede virksomheder er medtaget i forhold til ejerandel.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultater efter skat fra associerede virksomheder er medtaget i forhold til ejerandel.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Skat

Årets skat, der 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger males 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

5-50 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 resultatopførelsen under andre driftsindtægter.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder males efter den indre værdis metode (equity-metoden).

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder males i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi males 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 tilknyttede virksomheder 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.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder males efter den indre værdis metode (equity-metoden).

Kapitalandele i associerede virksomheder males i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi males 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 associerede virksomheder med fradrag af udloddede udbytter overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den

regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegøelse af forventede tab.

### **Udskudt skat**

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.

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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter cashpool-ordning.

### **Udbytte**

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

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser mv. Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler i forbindelse med miljøforhold o. lign.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

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.

### **Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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