

**INVEST 1. ApS**  
Højmarks Allé 1, 8920 Randers NV

CVR-nr. 29 13 42 51

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2023.

---

Søren Tovgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for INVEST 1. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 22. maj 2023

### Direktion

Søren Tovgaard

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejeren i INVEST 1. ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for INVEST 1. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hadsund, den 22. maj 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	INVEST 1. ApS Højmarks Allé 1 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 13 42 51 Stiftet: 5. oktober 2005 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december 18. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Søren Tovgaard, Højmarks Allé 1, 8920 Randers NV
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland
<b>Dattervirksomhed</b>	ES Birkelunden ApS, Randers Guldvej ApS, Randers Sølvvej ApS, Randers Shaping Studio ApS, Randers
<b>Kapitalinteresser</b>	BLS Ejendomme 1 ApS, Randers TM Invest & Byg ApS, Randers Mosbjerg ApS, Randers BLTN ApS, Randers
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 22. maj 2023

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom (investeringsejendomme), investering, handel og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 673 t.kr. mod 9.790 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.337 t.kr. mod 12.331 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>672.900</b>	<b>9.790.463</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	4.100.782	404.825
2 Personaleomkostninger	-762.872	-583.017
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-465.760	-152.804
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.545.050</b>	<b>9.459.467</b>
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.426.406	4.365.451
4 Indtægter af kapitalinteresser	1.430.980	826.866
Andre finansielle indtægter	110.533	211.827
5 Øvrige finansielle omkostninger	-468.246	-422.318
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.044.723</b>	<b>14.441.293</b>
6 Skat af årets resultat	-707.744	-2.110.792
<b>Årets resultat</b>	<b>5.336.979</b>	<b>12.330.501</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.857.386	5.192.317
Udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Overføres til overført resultat	2.361.793	7.023.784
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.336.979</b>	<b>12.330.501</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.729.640	2.670.401
8 Investeringsejendomme	60.188.766	22.429.866
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>61.918.406</u>	<u>25.100.267</u>
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	21.486.049	19.744.002
10 Kapitalinteresser	16.456.676	7.433.560
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>37.942.725</u>	<u>27.177.562</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>99.861.131</u></b>	<b><u>52.277.829</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Varer under fremstilling	0	6.070.150
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>6.070.150</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.506.342	8.421.752
Tilgodehavende selskabsskat	82.082	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	27.593
Andre tilgodehavender	4.630.528	9.487.830
Periodeafgrænsningsposter	65.750	52.873
Tilgodehavender i alt	<u>12.284.702</u>	<u>17.990.048</u>
Likvide beholdninger	47	2.790.380
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.284.749</u></b>	<b><u>26.850.578</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>112.145.880</u></b>	<b><u>79.128.407</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	33.233.668	25.940.295
Overført resultat	35.275.202	32.913.409
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>68.751.670</b>	<b>59.093.104</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.597.672	807.846
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.597.672</b>	<b>807.846</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.756.930	9.050.972
Deposita	700.320	559.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.457.250	9.610.772
Kortfristet del af langfristet gæld	294.040	291.998
Gæld til pengeinstitutter	142.571	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.840	73.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.684	416.632
Selskabsskat	0	193.520
Anden gæld	31.837.153	8.641.435
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	32.339.288	9.616.685
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.796.538</b>	<b>19.227.457</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>112.145.880</b>	<b>79.128.407</b>

11 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**12 **Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode</b>	<b>Overført resul- tat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	19.761.753	25.889.625	113.000	45.889.378
Udloddet udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Resultatandel	0	5.192.317	7.023.784	114.400	12.330.501
Egenkapitalregulering	0	986.225	0	0	986.225
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	25.940.295	32.913.409	114.400	59.093.104
Udloddet udbytte	0	0	0	-114.400	-114.400
Resultatandel	0	2.857.386	2.361.793	117.800	5.336.979
Egenkapitalregulering	0	4.435.987	0	0	4.435.987
	<b>125.000</b>	<b>33.233.668</b>	<b>35.275.202</b>	<b>117.800</b>	<b>68.751.670</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering, investeringsejendomme	4.100.782	404.825
	<b><u>4.100.782</u></b>	<b><u>404.825</u></b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	759.622	581.622
Andre omkostninger til social sikring	3.250	1.395
	<b><u>762.872</u></b>	<b><u>583.017</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Shaping Studio ApS	-315.641	-223.516
ES Birkelunden ApS	645.283	1.587.108
Sølvvej ApS	792.985	2.654.169
Guldvej ApS	303.779	347.690
	<b><u>1.426.406</u></b>	<b><u>4.365.451</u></b>
<b>4. Indtægter af kapitalinteresser</b>		
BLS Ejendomme 1 ApS	1.408.070	-1.392.424
Mosbjerg ApS	22.910	2.215.384
TM Invest & Byg ApS	0	3.906
	<b><u>1.430.980</u></b>	<b><u>826.866</u></b>
<b>5. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	468.246	422.318
	<b><u>468.246</u></b>	<b><u>422.318</u></b>

## Noter

	2022	2021
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-82.082	1.917.520
Årets regulering af udskudt skat	789.826	193.272
	<b>707.744</b>	<b>2.110.792</b>
<b>7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2022	3.119.759	2.201.997
Tilgang i årets løb	0	1.332.763
Afgang i årets løb	-625.000	-415.000
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>2.494.759</b>	<b>3.119.760</b>
Afskrivninger 1. januar 2022	-449.359	-478.396
Årets af-/nedskrivninger	-315.760	-238.963
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	268.000
<b>Afskrivninger 31. december 2022</b>	<b>-765.119</b>	<b>-449.359</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>1.729.640</b>	<b>2.670.401</b>
<b>8. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	19.178.273	17.446.132
Tilgang i årets løb	33.658.117	7.148.541
Afgang i årets løb	0	-5.416.400
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>52.836.390</b>	<b>19.178.273</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	3.251.594	2.846.769
Årets regulering til dagsværdi	4.100.782	1.081.324
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-676.500
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>7.352.376</b>	<b>3.251.593</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>60.188.766</b>	<b>22.429.866</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

---

### 8. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2022	825.500	800.000
Tilgang i årets løb	0	25.500
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>825.500</b>	<b>825.500</b>
Opskrivninger 1. januar 2022	18.720.486	14.355.035
Årets resultat	1.426.406	4.365.451
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>20.146.892</b>	<b>18.720.486</b>
Modregnet i tilgodehavender	513.657	198.016
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>513.657</b>	<b>198.016</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>21.486.049</b>	<b>19.744.002</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos INVEST 1. ApS
ES Birkelunden ApS, Randers	100 %	9.222.832	645.283	0
Guldvej ApS, Randers	100 %	2.863.162	303.779	0
Sølvvej ApS, Randers	100 %	9.400.055	792.985	0
Shaping Studio ApS, Randers	51 %	-513.657	-315.641	0
		<b>20.972.392</b>	<b>1.426.406</b>	<b>0</b>

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>10. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2022	213.750	213.750
Tilgang i årets løb	3.204.402	0
Afgang i årets løb	<u>-63.750</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>3.354.402</u></b>	<b><u>213.750</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2022	7.219.810	5.406.719
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.430.980	826.866
Årets tilbageførsler på afgang	15.497	0
Egenkapitalregulering	<u>4.435.987</u>	<u>986.225</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>13.102.274</u></b>	<b><u>7.219.810</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>16.456.676</u></b>	<b><u>7.433.560</u></b>

**Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter**

	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi hos INVEST 1. ApS</b>
BLS Ejendomme 1 ApS, Randers	50,00 %	13.392.515	1.408.070	0
TM Invest & Byg ApS, Randers	50 %	0	0	0
Mosbjerg ApS, Randers	25 %	2.964.161	22.910	0
BLTN ApS, Randers	50,00 %	<u>100.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<b><u>16.456.676</u></b>	<b><u>1.430.980</u></b>	<b><u>0</u></b>

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.050 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 15.300 t.kr. (realkrediten omfatter ikke samtlige investeringsejendomme)

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet pant i dattervirksomheder Guldvej ApS og Sølvvej ApS. De pantsatte dattervirksomheder er indregnet til t.kr. 12.263.

## Noter

---

### 12. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for INVEST 1. ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv..

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

INVEST 1. ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.