

**INVEST 1. ApS**  
Kong Roars Vej 8, 8920 Randers NV

CVR-nr. 29 13 42 51

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2022.

---

Søren Tovgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 30. maj 2022

### Direktion

Søren Tovgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i INVEST 1. ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for INVEST 1. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 revisoreres 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Hadsund, den 30. maj 2022

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	INVEST 1. ApS Kong Roars Vej 8 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 13 42 51 Stiftet: 5. oktober 2005 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december 17. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Søren Tovgaard, Kong Roars Vej 8, 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
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2022

## 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 9.790 t.kr. mod -7 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 12.331 t.kr. mod 7.969 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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.790.463</b>	<b>-6.504</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	404.825	2.470.269
2 Personaleomkostninger	-583.017	-336.380
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-152.804	-304.500
<b>Driftsresultat</b>	<b>9.459.467</b>	<b>1.822.885</b>
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.365.451	6.005.642
4 Indtægter af kapitalinteresser	826.866	545.144
Andre finansielle indtægter	211.827	273.306
5 Øvrige finansielle omkostninger	-422.318	-264.856
<b>Resultat før skat</b>	<b>14.441.293</b>	<b>8.382.121</b>
6 Skat af årets resultat	-2.110.792	-413.436
<b>Årets resultat</b>	<b>12.330.501</b>	<b>7.968.685</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.192.317	6.550.786
Udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Overføres til overført resultat	7.023.784	1.304.899
<b>Disponeret i alt</b>	<b>12.330.501</b>	<b>7.968.685</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.670.401	1.723.601
8 Investeringsejendomme	22.429.866	20.292.901
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.100.267</u>	<u>22.016.502</u>
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19.744.002	15.155.035
10 Kapitalinteresser	7.433.560	5.620.469
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27.177.562</u>	<u>20.775.504</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>52.277.829</u></b>	<b><u>42.792.006</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Varer under fremstilling	6.070.150	15.883.532
Varebeholdninger i alt	<u>6.070.150</u>	<u>15.883.532</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.421.752	1.020.493
Tilgodehavende selskabsskat	0	319.308
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	27.593	0
Andre tilgodehavender	9.487.830	7.800.213
Periodeafgrænsningsposter	52.873	63.766
Tilgodehavender i alt	<u>17.990.048</u>	<u>9.203.780</u>
Likvide beholdninger	2.790.380	1.820.971
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>26.850.578</u></b>	<b><u>26.908.283</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>79.128.407</u></b>	<b><u>69.700.289</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	25.940.295	19.761.753
Overført resultat	32.913.409	25.889.625
Foreslået udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>59.093.104</b>	<b>45.889.378</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	807.846	614.613
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>807.846</b>	<b>614.613</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.050.972	11.214.062
Deposita	559.800	350.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.610.772	11.564.862
Kortfristet del af langfristet gæld	291.998	344.938
Modtagne forudbetalinger fra kunder	73.100	14.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	416.632	874.568
Selskabsskat	193.520	0
Anden gæld	8.641.435	10.397.230
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.616.685	11.631.436
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.227.457</b>	<b>23.196.298</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>79.128.407</b>	<b>69.700.289</b>

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

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis- metode</b>	<b>Overført re- sultat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	13.829.780	24.584.726	110.600	38.650.106
Udloddet udbytte	0	0	0	-110.600	-110.600
Resultatandel	0	6.550.786	1.304.899	113.000	7.968.685
Egenkapitalregulering	0	-618.813	0	0	-618.813
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
	<b>125.000</b>	<b>25.940.295</b>	<b>32.913.409</b>	<b>114.400</b>	<b>59.093.104</b>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering, investeringsejendomme	404.825	2.470.269
	<b><u>404.825</u></b>	<b><u>2.470.269</u></b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	581.622	335.812
Andre omkostninger til social sikring	1.395	568
	<b><u>583.017</u></b>	<b><u>336.380</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Shaping Studio ApS	-223.516	0
ES BIRKELUNDEN ApS	1.587.108	2.625.870
Sølvvej ApS	2.654.169	1.899.822
Guldvej ApS	347.690	1.479.950
	<b><u>4.365.451</u></b>	<b><u>6.005.642</u></b>
<b>4. Indtægter af kapitalinteresser</b>		
BLS Ejendomme 1 ApS	-1.392.424	513.667
Mosbjerg ApS	2.215.384	15.372
TM Invest & Byg ApS	3.906	16.105
	<b><u>826.866</u></b>	<b><u>545.144</u></b>
<b>5. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	422.318	264.856
	<b><u>422.318</u></b>	<b><u>264.856</u></b>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.917.520	-77.308
Årets regulering af udskudt skat	193.272	490.744
	<u><b>2.110.792</b></u>	<u><b>413.436</b></u>
<b>7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2021	2.201.997	2.206.997
Tilgang i årets løb	1.332.763	625.000
Afgang i årets løb	-415.000	-630.000
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u><b>3.119.760</b></u>	<u><b>2.201.997</b></u>
Afskrivninger 1. januar 2021	-478.396	-173.896
Årets af-/nedskrivninger	-238.963	-304.500
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	268.000	0
<b>Afskrivninger 31. december 2021</b>	<u><b>-449.359</b></u>	<u><b>-478.396</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>2.670.401</b></u>	<u><b>1.723.601</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>8. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	17.446.132	6.271.764
Tilgang i årets løb	7.148.541	11.174.368
Afgang i årets løb	<u>-5.416.400</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>19.178.273</u></b>	<b><u>17.446.132</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	2.846.769	376.500
Årets regulering til dagsværdi	1.081.324	2.470.269
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-676.500</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b><u>3.251.593</u></b>	<b><u>2.846.769</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>22.429.866</u></b>	<b><u>20.292.901</u></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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

	31/12 2021	31/12 2020
<b>9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	800.000	800.000
Tilgang i årets løb	25.500	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>825.500</b>	<b>800.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2021	14.355.035	8.349.393
Årets resultat	4.365.451	6.005.642
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>18.720.486</b>	<b>14.355.035</b>
Modregnet i tilgodehavender	198.016	0
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>198.016</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>19.744.002</b>	<b>15.155.035</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
ES Birkelunden ApS	Randers	100 %
Guldvej ApS	Randers	100 %
Sølvvej ApS	Randers	100 %
Shaping Studio ApS	Randers	51 %
<b>10. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2021	213.750	213.750
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>213.750</b>	<b>213.750</b>
Opskrivninger 1. januar 2021	5.406.719	5.480.388
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	826.866	545.144
Egenkapitalregulering	986.225	-618.813
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>7.219.810</b>	<b>5.406.719</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>7.433.560</b>	<b>5.620.469</b>
<b>Kapitalinteresser:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
BLS Ejendomme 1 ApS	Randers	33,33 %
TM Invest & Byg ApS	Randers	50 %
Mosbjerg ApS	Randers	20 %



## Noter

---

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.342 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 15.300 t.kr.(realkreditten omfatter ikke samtlige investeringsejendomme)

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet pant i dattervirksomheder Guldvej ApS og Sølvvej ApS. De påsatte dattervirksomheder er indregnet til t.kr. 11.166.

### 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.

## 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af opdatering af årsregnskabsloven den 27. december 2018 er der i overensstemmelse med reglerne foretaget ændring af klassifikationen af regnskabsposten "associeret virksomhed", således at kapitalandelene, der hidtil er blevet indregnet under associerede virksomheder, fremover indregnes under regnskabsposten "kapitalinteresser".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## 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.

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 indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 sambeskattede 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende af følgende 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.

### 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 nettorealisationsværdi.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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.

### 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.

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