



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

CVR-nr. 29 13 42 51

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2021.

---

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 2020</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 21. juni 2021

### 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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 21. juni 2021

### **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 16. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Søren Tovgaard, Kong Roars Vej 8, 8920 Randers NV
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland, Spentrup
<b>Dattervirksomhed</b>	ES Birkelunden ApS, Randers Guldvej ApS, Randers Sølvvej ApS, Randers
<b>Associerede virksomheder</b>	BLS Ejendomme 1 ApS, Randers TM Invest & Byg ApS, Randers Mosbjerg ApS, Randers
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 21. juni 2021

## 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 bruttotab udgør -7 t.kr. mod 14.855 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.969 t.kr. mod 6.362 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>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-6.504</b>	<b>14.854.805</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.470.269	-10.211.102
1 Personaleomkostninger	-336.380	-320.316
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-304.500	-259.296
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.822.885</b>	<b>4.064.091</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.005.642	2.954.260
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	545.144	395.756
Andre finansielle indtægter	262.263	189.836
2 Øvrige finansielle omkostninger	-253.813	-559.225
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.382.121</b>	<b>7.044.718</b>
Skat af årets resultat	-413.436	-682.622
<b>Årets resultat</b>	<b>7.968.685</b>	<b>6.362.096</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.550.786	3.350.016
Udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Overføres til overført resultat	1.304.899	2.901.480
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.968.685</b>	<b>6.362.096</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.723.601	2.033.101
4 Investeringsejendomme	20.292.901	6.648.264
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.016.502</u>	<u>8.681.365</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.155.035	9.149.393
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	5.620.469	5.694.138
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>20.775.504</u>	<u>14.843.531</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>42.792.006</u></b>	<b><u>23.524.896</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Varer under fremstilling	15.883.532	0
Varebeholdninger i alt	<u>15.883.532</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende selskabsskat	319.308	0
Andre tilgodehavender	8.820.706	19.406.449
Periodeafgrænsningsposter	63.766	0
Tilgodehavender i alt	<u>9.203.780</u>	<u>19.406.449</u>
Likvide beholdninger	1.820.971	924.431
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>26.908.283</u></b>	<b><u>20.330.880</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>69.700.289</u></b>	<b><u>43.855.776</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.761.753	13.829.780
	Overført resultat	25.889.625	24.584.726
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>45.889.378</u></b>	<b><u>38.650.106</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	614.613	123.869
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>614.613</u></b>	<b><u>123.869</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	11.214.062	1.919.000
	Deposita	350.800	97.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.564.862</u>	<u>2.016.000</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	344.938	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.700	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	874.568	115.729
	Selskabsskat	0	326.358
	Anden gæld	10.397.230	2.623.714
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.631.436</u>	<u>3.065.801</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>23.196.298</u></b>	<b><u>5.081.801</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>69.700.289</u></b>	<b><u>43.855.776</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- 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 2019	125.000	13.054.347	20.183.246	108.000	33.470.593
Udloddet udbytte	0	0	0	-108.000	-108.000
Resultatandel	0	3.350.016	2.901.480	110.600	6.362.096
Udloddet udbytte	0	-1.500.000	1.500.000	0	0
Egenkapitalregulering	0	-1.074.583	0	0	-1.074.583
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
	<b>125.000</b>	<b>19.761.753</b>	<b>25.889.625</b>	<b>113.000</b>	<b>45.889.378</b>

## Noter

	2020	2019
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	335.812	319.904
Andre omkostninger til social sikring	568	412
	<b>336.380</b>	<b>320.316</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	253.813	559.225
	<b>253.813</b>	<b>559.225</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2020	2.206.997	981.700
Tilgang i årets løb	625.000	1.815.997
Afgang i årets løb	-630.000	-590.700
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>2.201.997</b>	<b>2.206.997</b>
Afskrivninger 1. januar 2020	-173.896	-5.300
Årets af-/nedskrivninger	-304.500	-168.596
<b>Afskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-478.396</b>	<b>-173.896</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>1.723.601</b>	<b>2.033.101</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	6.271.764	25.205.299
Tilgang i årets løb	11.174.368	909.612
Afgang i årets løb	0	-19.843.147
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>17.446.132</b>	<b>6.271.764</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	376.500	10.587.601
Årets regulering til dagsværdi	2.470.269	76.500
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-10.287.601
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>2.846.769</b>	<b>376.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>20.292.901</b>	<b>6.648.264</b>

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2020	800.000	800.000
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>800.000</b>	<b>800.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2020	8.349.393	6.895.133
Årets resultat	6.005.642	2.954.260
Udbytte	0	-1.500.000
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>14.355.035</b>	<b>8.349.393</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>15.155.035</b>	<b>9.149.393</b>

#### Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
ES Birkelunden ApS	Randers	100 %
Guldvej ApS	Randers	100 %
Sølvvej ApS	Randers	100 %

## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>6. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	213.750	213.750
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>213.750</b>	<b>213.750</b>
Opskrivninger 1. januar 2020	5.480.388	6.159.215
Årets resultat	545.144	395.756
Egenkapitalregulering	-618.813	-1.074.583
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>5.406.719</b>	<b>5.480.388</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>5.620.469</b>	<b>5.694.138</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
BLS Ejendomme 1 ApS	Randers	33,33 %
TM Invest & Byg ApS	Randers	50 %
Mosbjerg ApS	Randers	20 %
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.559.000	1.919.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-344.938	0
	<b>11.214.062</b>	<b>1.919.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	9.651.416	1.575.675
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.559 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 17.792 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. 8.164.		

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 4 mio. kr. og på 8 mio. kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene er opdelt på henholdsvis Clara Pontoppidans Vej 61 (4 mio. kr.) og rækkehusbyggeri Blyvej (8 mio. kr.). Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Herudover er der pantstiftende i Grundejerforeningen Kirsebærparken I (Clara Pontoppidans Vej 61) på kr. 41.000.

### 9. 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

### Bruttotab

Bruttotab 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.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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

### 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.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til den forholds-mæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhe-dens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med til-læg 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 good-will overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er af-viklet eller bortfaldet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 associerede virksomheder 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 associerede virksomheder.

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 nettorealisationsværdien 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.

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

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 acon-to skatter.

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 netto realisationsværdi.

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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