

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Ringvejen 8
9560 Hadsund
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 58 16 22

www.grantthornton.dk

INVEST 1. ApS

Højmarks Allé 1, 8920 Randers NV

CVR-nr. 29 13 42 51

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

Søren Tovgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 28. juni 2024

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 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 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 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 28. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
mne31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 19. regnskabsår
Direktion	Søren Tovgaard, Højmarks Allé 1, 8920 Randers NV
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland, Mariagervej 47, 8920 Randers NV
Dattervirksomhed	ES Birkelunden ApS, Randers Guldvej ApS, Randers Sølvvej ApS, Randers Shaping Studio ApS, Randers
Kapitalinteresse	BLS Ejendomme 1 ApS, Randers Mosbjerg ApS, Randers BLTN ApS, Randers
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 28. juni 2024

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 -261 t.kr. mod 673 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -307 t.kr. mod 5.337 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre 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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttotab	-261.279	672.900
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.146.219	4.100.782
2 Personaleomkostninger	-332.254	-762.872
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-315.760	-465.760
Driftsresultat	2.236.926	3.545.050
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.057.720	1.426.406
4 Indtægter af kapitalinteresser	1.164.170	1.430.980
Andre finansielle indtægter	142.511	110.533
5 Øvrige finansielle omkostninger	-1.625.436	-468.246
Resultat før skat	-139.549	6.044.723
6 Skat af årets resultat	-167.831	-707.744
Årets resultat	-307.380	5.336.979
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	893.550	2.857.386
Udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overføres til overført resultat	0	2.361.793
Disponeret fra overført resultat	-1.322.930	0
Disponeret i alt	-307.380	5.336.979

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.413.880	1.729.640
8	Investeringsejendomme	76.719.933	60.188.766
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>78.133.813</u>	<u>61.918.406</u>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	20.544.279	21.486.049
10	Kapitalinteresser	16.946.890	16.456.676
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>37.491.169</u>	<u>37.942.725</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>115.624.982</u>	<u>99.861.131</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.451.849	7.506.342
	Tilgodehavende selskabsskat	443.000	82.082
	Andre tilgodehavender	4.599.153	4.630.528
	Periodeafgrænsningsposter	25.230	65.750
	Tilgodehavender i alt	<u>12.519.232</u>	<u>12.284.702</u>
	Likvide beholdninger	<u>432.915</u>	<u>47</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.952.147</u>	<u>12.284.749</u>
	Aktiver i alt	<u>128.577.129</u>	<u>112.145.880</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	33.311.267	33.233.668
Overført resultat	34.094.267	35.275.202
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Egenkapital i alt	67.652.534	68.751.670
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.765.503	1.597.672
Hensatte forpligtelser i alt	1.765.503	1.597.672
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.460.832	8.756.930
Deposita	1.037.500	700.320
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.498.332	9.457.250
Kortfristet del af langfristet gæld	296.097	294.040
Gæld til pengeinstitutter	9.569.881	142.571
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	20.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.703.828	44.684
Anden gæld	26.090.954	31.837.153
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	39.660.760	32.339.288
Gældsforpligtelser i alt	59.159.092	41.796.538
Passiver i alt	128.577.129	112.145.880

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

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
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
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	33.233.668	35.275.202	117.800	68.751.670
Udloddet udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Resultatandel	0	893.550	-1.322.930	122.000	-307.380
Regulering af egenkapitalreserve	0	-141.995	141.995	0	0
Egenkapitalregulering	0	-673.956	0	0	-673.956
	125.000	33.311.267	34.094.267	122.000	67.652.534

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering, investeringsejendomme	3.146.219	4.100.782
	<u>3.146.219</u>	<u>4.100.782</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	331.686	759.622
Andre omkostninger til social sikring	568	3.250
	<u>332.254</u>	<u>762.872</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Shaping Studio ApS	-1.115.950	-315.641
ES Birkelunden ApS	870.398	645.283
Sølvvej ApS	734.942	792.985
Guldvej ApS	-2.547.110	303.779
	<u>-2.057.720</u>	<u>1.426.406</u>
4. Indtægter af kapitalinteresser		
BLS Ejendomme 1 ApS	1.010.775	1.408.070
Mosbjerg ApS	-11.985	22.910
BLTN ApS	165.380	0
	<u>1.164.170</u>	<u>1.430.980</u>
5. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.625.436	468.246
	<u>1.625.436</u>	<u>468.246</u>

Noter

	2023	2022
6. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-82.082
Årets regulering af udskudt skat	167.831	789.826
	167.831	707.744
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	2.494.759	3.119.759
Afgang i årets løb	0	-625.000
Kostpris 31. december 2023	2.494.759	2.494.759
Afskrivninger 1. januar 2023	-765.119	-449.359
Årets af-/nedskrivninger	-315.760	-315.760
Afskrivninger 31. december 2023	-1.080.879	-765.119
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	1.413.880	1.729.640
8. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	52.836.390	19.178.273
Tilgang i årets løb	21.593.613	33.658.117
Afgang i årets løb	-8.208.665	0
Kostpris 31. december 2023	66.221.338	52.836.390
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	7.352.376	3.251.594
Årets regulering til dagsværdi	3.146.219	4.100.782
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	10.498.595	7.352.376
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	76.719.933	60.188.766

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Noter

8. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	825.500	825.500
Kostpris 31. december 2023	825.500	825.500
Opskrivninger 1. januar 2023	20.146.892	18.720.486
Årets resultat	-2.057.720	1.426.406
Opskrivninger 31. december 2023	18.089.172	20.146.892
Modregnet i tilgodehavender	1.629.607	513.657
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	1.629.607	513.657
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	20.544.279	21.486.049

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
ES Birkelunden ApS, Randers	100 %	10.093.230	870.398
Guldvej ApS, Randers	100 %	316.052	-2.547.110
Sølvvej ApS, Randers	100 %	10.134.997	734.942
Shaping Studio ApS, Randers	51 %	-1.636.755	-1.115.950
		18.907.524	-2.057.720

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
10. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2023	3.354.402	213.750
Tilgang i årets løb	0	3.204.402
Afgang i årets løb	0	-63.750
Kostpris 31. december 2023	<u>3.354.402</u>	<u>3.354.402</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	13.102.274	7.219.810
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.164.170	1.430.980
Årets tilbageførsler på afgang	0	15.497
Egenkapitalregulering	-673.956	4.435.987
Opskrivninger 31. december 2023	<u>13.592.488</u>	<u>13.102.274</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>16.946.890</u>	<u>16.456.676</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
BLS Ejendomme 1 ApS, Randers	50,00 %	13.729.333	1.010.775
Mosbjerg ApS, Randers	25 %	2.952.177	-11.985
BLTN ApS, Randers	50,00 %	265.380	165.380
		<u>16.946.890</u>	<u>1.164.170</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.757 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 35.100 t.kr. (omfatter ikke samtlige investeringsejendomme)

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der givet pant i dattervirksomheder Guldvej ApS og Sølvvej ApS. De pantsatte dattervirksomheder er indregnet til t.kr. 10.451 på balancedagen.

12. Eventualposter

Sambeskatning

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

Noter

12. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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, 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive 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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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 efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 nominal værdi.