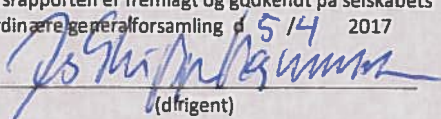


Coop Invest A/S

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling d. 15/4 2017


(dfrirent)



coop
Invest

Coop Invest A/S • Roskildevej 45 • 2620 Albertslund • CVR.nr. 33748620

Indhold

6 Ledelsesberetning

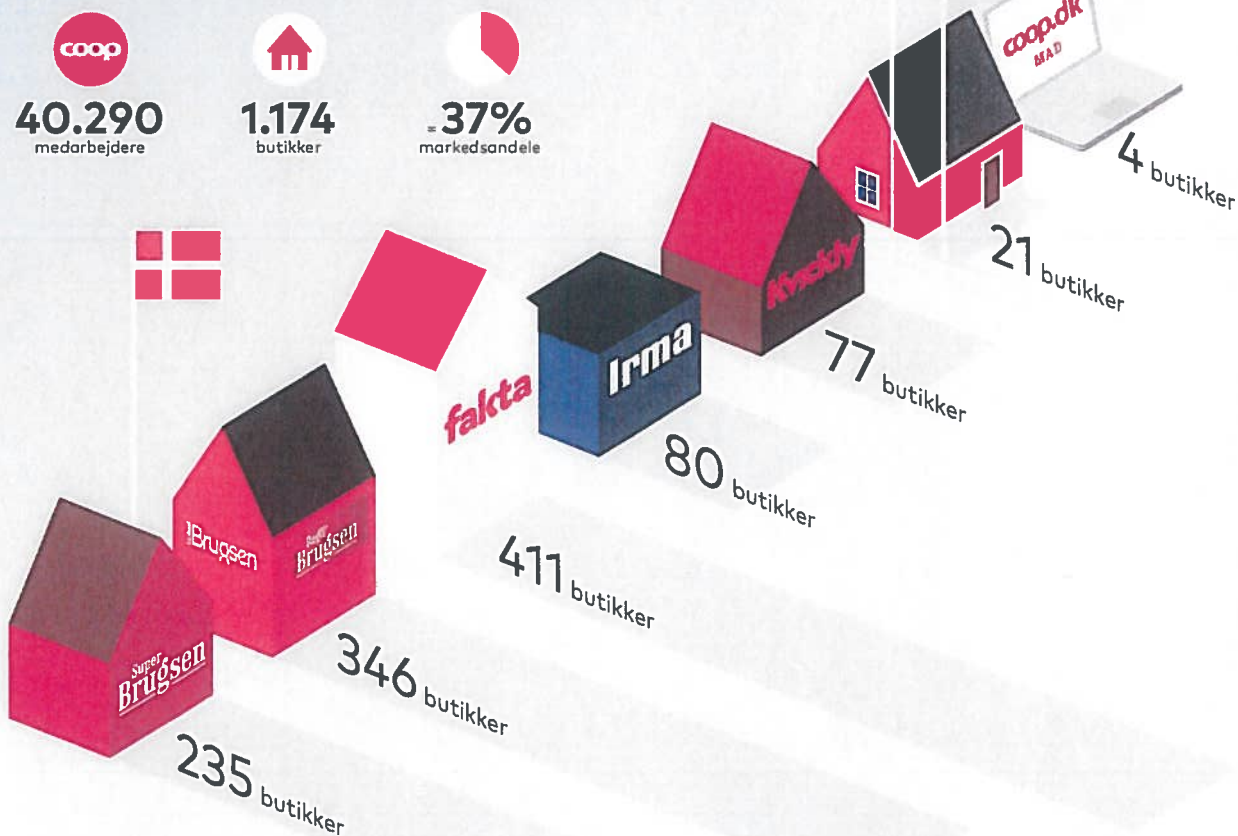
Kort om Coop	3
Hele Danmarks Coop	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Bestyrelse og direktion	7
Ledespåtegning	8
Den uafhængige revisors erklæring	9

11 Årsregnskab

Resultatopgørelse	13
Balance — Aktiver	14
Balance — Passiver	15
Egenkapitalopgørelse	16
Anvendt regnskabspraksis	17
Noter	21

Kort om Coop

Danmarks største dagligvarevirksomhed



8%

af den danske arbejdsstyrke har på et tidspunkt arbejdet i Coop.



2.500

leverandører er tilknyttet Coop for at sikre nyskabende kvalitetsvarer til danskerne.



1,6 mio.

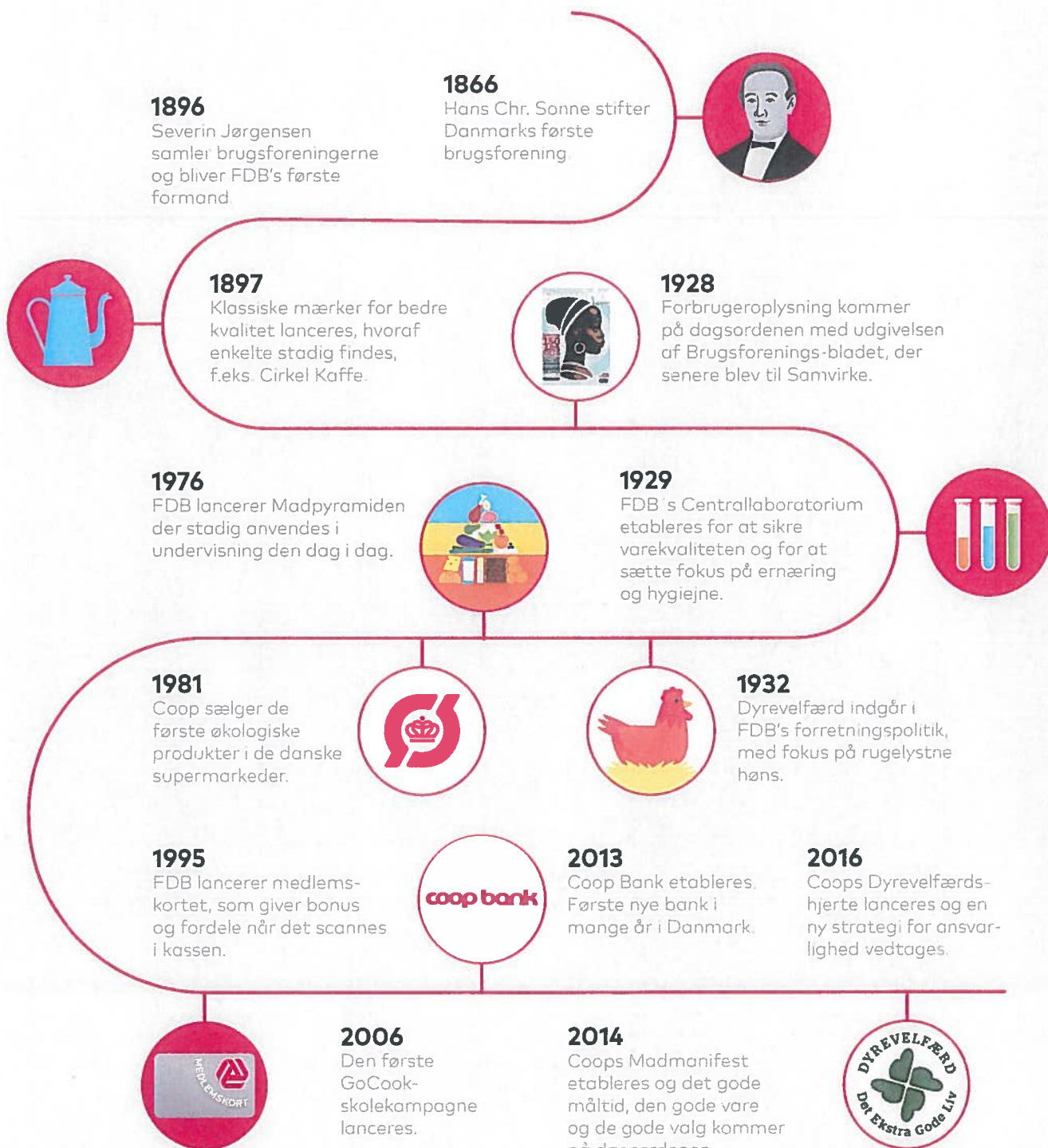
danskere er medlemmer og ejere af Coop og har indflydelse på vores virksomhed.



1/3

af alle fødevarer i Danmark sælges af Coop.

Hele Danmarks Coop



Hoved- og nøgletal

(t.kr.)	2016	2015	2014	2013	2012
Hovedtal					
Nettoomsætning	123.440	118.549	109.518	102.571	100.324
Resultat af primær drift	98.052	90.551	77.428	74.494	73.480
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder efter skat	2.135	7.043	8.628	5.404	5.182
Resultat af finansielle poster	-35.268	-32.069	-29.711	-29.774	-32.220
Resultat før skat	64.919	65.525	56.345	50.124	46.442
Årets resultat	52.385	44.846	46.055	44.184	28.389
Materielle anlægsaktiver	1.282.264	1.255.711	1.257.666	1.105.223	1.077.956
Finansielle anlægsaktiver	80.718	85.721	80.802	76.801	37.962
Omsætningsaktiver	162.683	130.721	35.963	122.627	51.902
Aktiver i alt	1.525.665	1.472.153	1.474.431	1.304.651	1.167.820
Egenkapital	430.811	374.735	314.912	306.412	126.350
Hensatte forpligtelser	52.487	46.684	41.379	39.734	42.952
Langfristet gæld	880.033	870.594	935.627	814.626	815.245
Kortfristet gæld	162.334	180.140	182.513	143.879	183.273
Passiver i alt	1.525.665	1.472.153	1.474.431	1.304.651	1.167.820
Nøgletal					
Overskudsgrad	79,4%	76,4%	70,7%	72,6%	73,4%
Afkastningsgrad	6,6%	6,2%	5,7%	6,3%	6,5%
Egenkapitalandel (soliditet)	28,2%	25,5%	21,4%	23,5%	10,8%
Egenkapitalforrentning	13,0%	13,0%	14,8%	20,4%	20,2%

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Udvidelse af butiksarealet, aftale om opførelse af undervisningslokaler, udvikling af projektejendom og indgåelse af partnerskab har præget året i Coop Invest og bidraget til en fortsat resultatfremgang i 2016.

Hovedaktivitet

Coop Invest A/S' aktivitet består af investering i ejendomme i Danmark med fokus på erhvervsjendomme gennem opførelse, køb, udlejning og eventuelt salg af sådanne ejendomme samt ejerskab af datterselskaber – Reklamebureauet Republica og Kursuscentret Severin.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2016 fortsatte udviklingen af området i Aarhus syd – Mega Syd og Sønderhøj. Der blev i året indgået aftale med Power om åbning af butik på Mega Syd og butikken til T. Hansen blev åbnet i løbet af 2016. I 2016 blev der også indgået aftale med Erhvervs Akademiet Aarhus om opførelse af ejendom til brug for undervisning på ca. 5.000 m², ejendommen vil blive opført som 0-energihus.

For selskabets ejendom på Østerbro i Odense, pågår projektudviklingen for området, et projekt som omfatter opførelse af 30.000-35.000 m² beboelse.

Selskabets samlede udlejningsareal er i 2016 forøget med 682 m² som følge af nyt butikslejemål på Mega Syd samt salg af mindre udlejningsejendom i Vanløse. Det betyder, at selskabets samlede udlejningsareal ved udgangen af 2016 udgjorde 139.486 m² (2015: 138.804 m²) fordelt på 4 hovedtyper af lejemål (Undervisnings, kontor, detail og lager).

I 2016 indgik Coop Invest partnerskab med den italienske detailkoncern Eataly Distributione omkring etableringen af deres aktivitet i Danmark gennem 20% medejerskab af Eataly Danmark A/S.

Årets resultat før skat for 2016 udgør 64,9 mio. kr. mod 65,5 mio. kr. i 2015.

Nettoomsætningen er i 2016 steget med 4,8 mio. kr. i forhold til året før og udgjorde i 2016 123,4 mio. kr. Stigningen kan henføres til øgede lejeindtægter. Andre indtægter er faldet med 11,9 mio.kr., hvilket primært henføres til avance i forbindelse med salg af ejendomme i 2015 på 13,1 mio. kr. Årets resultat er positivt påvirket med 13,2 mio.kr. som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn vedr. scrapværdier på ejendomme.

Resultatet af kapitalandele udgør samlet 2,1 mio. kr. som fordeles med 1,4 mio. kr. fra Republica A/S og 0,8 mio. kr. fra Severin A/S samt -0,1 mio.kr. fra Eataly.

Skat af årets resultat udgør en udgift på 12,5 mio. kr. I årets skat indgår en positiv effekt på 1,8 mio. kr. vedrørende anvendelse af skattemæssigt rentefradrag fra tidligere år.

I forhold til CSR-initiativer og –resultater for Coop Invest, Republica og Severin henvises i øvrigt til Coop amba's årsrapport, som kan læses på www.coop.dk/ansvarlighedsrapport2016

Fremtiden

Selskabet forventer også et tilfredsstillende resultat i 2017 på niveau med sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som har indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2016.

Bestyrelse



Lasse Bolander

Formand
Født: 1968
Cand.oecon



Jens Kristian Sørensen

Født: 1951
Erhvervsrådgiver



Thomas Stampe

Født: 1965
Cand.jur. Advokat (H)

Andre bestyrelsesposter:

Formand for bestyrelsen:

- A/S Information
- Coop a/s samt 5 datterselskaber
- Direct Gruppen A/S
- First Purple Group A/S
- samt et datterselskab
- Libris Media A/S
- Middelgrundsfonden
- Nordjyske Medier A/S
- Spejder Sport A/S
- Travelmarket A/S

Medlem af bestyrelsen:

- Aktieselskabet Trap Danmark
- OK A.M.B.A.

Andre bestyrelsesposter:

- Bestyrelsesformand Kvikly, Varde
- Bestyrelsesmedlem Coop Amba

Andre bestyrelsesposter:

- Copenhagen Executive A/S,
- Danske Ejendomsadvokater.

Direktion



Henrik Kirketerp

Født: 1955
Advokat

Bestyrelsesposter:

- Dansk Erhverv
- fakta A/S
- Quick Info A/S
- Republica A/S
- Severin A/S



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Coop Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 9. marts 2017

Direktion

Henrik Kirketerp

Adm. direktør

Bestyrelse

Lasse Bolander

Formand

Jens Kristian Sørensen

Thomas Stampe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Coop Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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.

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 for-



årsaget 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 revisions-handlinger, 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige ob-

servationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er 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.

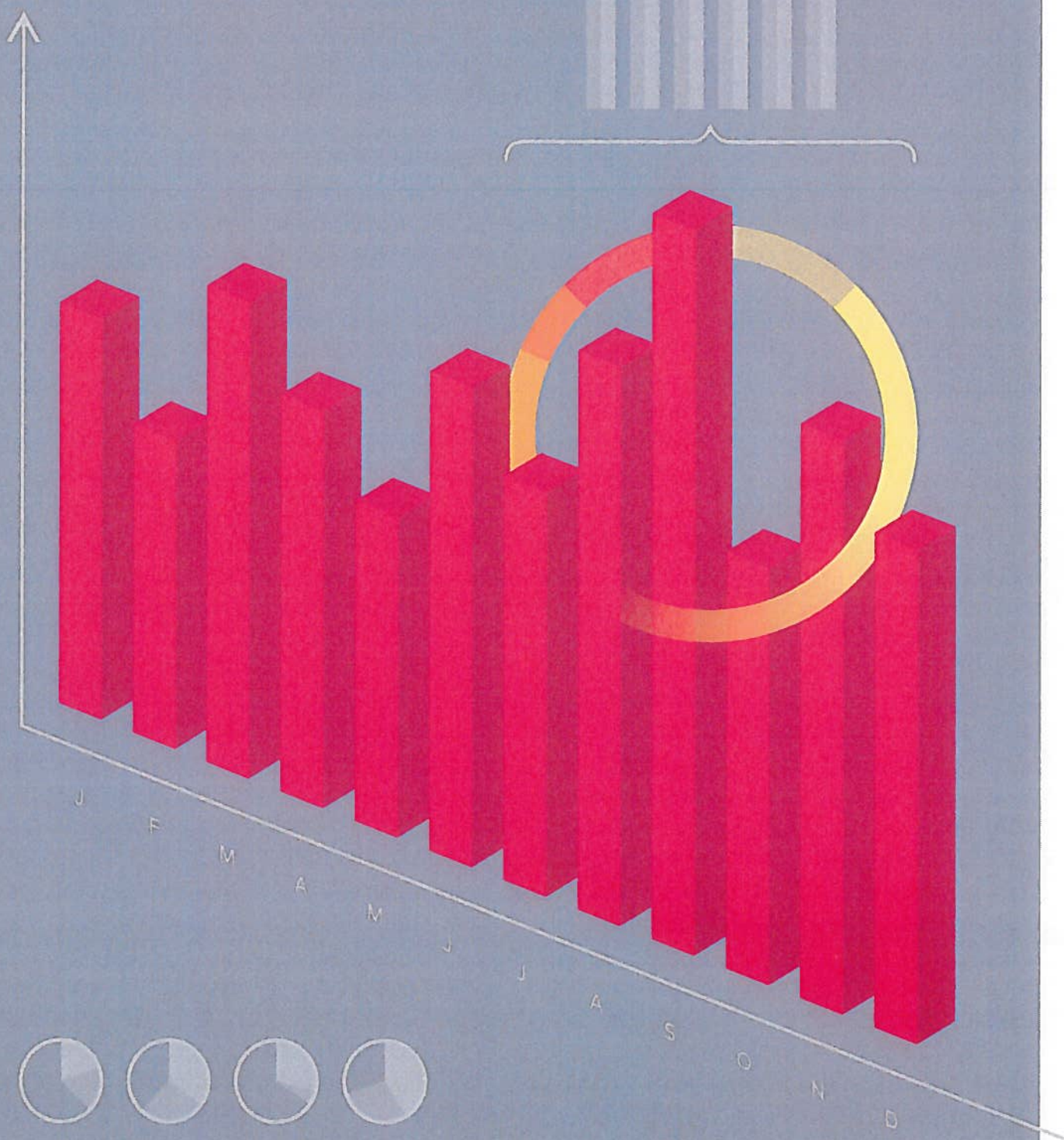
København, den 9. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Speitzer
statsautoriseret
revisor

Årsregnskab



Regnskabs- og noteoversigt

11 Regnskab

Resultatopgørelse	13
Balance – Aktiver	14
Balance – Passiver	15
Egenkapitalopgørelse	16
Anvendt regnskabspraksis	17

21 Noter

Note 1	Nettoomsætning	21
Note 2	Personaleomkostninger	21
Note 3	Finansielle indtægter	21
Note 4	Finansielle omkostninger	21
Note 5	Skat af årets resultat	21
Note 6	Grunde og bygninger	22
Note 7	Finansielle anlægsaktiver	23
Note 8	Likvider	23
Note 9	Udskudt skat (-aktiv/+passiv)	24
Note 10	Prioritetsgæld	24
Note 11	Anden langfristet gæld	24
Note 12	Anden gæld	24
Note 13	Eventualforpligtelser	25
Note 14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	25
Note 15	Koncernregnskab	25
Note 16	Nærtstående parter	25

Resultatopgørelse

(t.kr)	Note	2016	2015
Nettoomsætning	1	123.440	118.549
Andre indtægter		1.169	13.123
Ejendomsomkostninger		-5.930	-7.955
Andre eksterne omkostninger		-5.871	-6.464
Bruttoresultat		112.808	117.253
Personaleomkostninger	2	-4.934	-4.186
Af- og nedskrivninger	6	-9.822	-22.516
Resultat af primær drift		98.052	90.551
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat		2.235	7.043
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		-100	0
Resultat før renter og skat (EBIT)		100.187	97.594
Finansielle indtægter	3	1.420	916
Finansielle omkostninger	4	-36.688	-32.985
Ordinært resultat før skat		64.919	65.525
Skat af årets resultat	5	-12.534	-20.679
Årets resultat		52.385	44.846
Forslag til resultatdisponering:			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.135	
Udbytte for regnskabet		0	
Overført resultat		50.250	
		52.385	

Balance – Aktiver

1. januar - 31. december 2016

(t.kr.)	Note	2016	2015
Grunde og bygninger		1.253.497	1.238.680
Aktiver under opførelse		28.767	17.031
Materielle anlægsaktiver	6	1.282.264	1.255.711
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		79.442	82.214
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.276	3.507
Finansielle anlægsaktiver	7	80.718	85.721
Anlægsaktiver i alt		1.362.982	1.341.432
Tilgodehavender fra lejere		0	7
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		82	355
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		265	0
Andre tilgodehavender		259	737
Periodeafgrænsningsposter		5	0
Tilgodehavender		611	1.099
Likvide beholdninger	8	162.072	129.622
Omsætningsaktiver		162.683	130.721
Aktiver		1.525.665	1.472.153

Balance – Passiver

1. januar - 31. december 2016

(t.kr.)	Note	2016	2015
Aktiekapital		1.000	1.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		48.442	46.161
Reserver for finansielle kontrakter		-99.624	-103.169
Overført resultat		480.993	430.743
Egenkapital		430.811	374.735
Hensættelse til udskudt skat	9	52.487	46.684
Hensatte forpligtelser		52.487	46.684
Prioritetsgæld	10	853.466	837.221
Anden gæld	11	26.567	33.373
Langfristede gældsforpligtelser		880.033	870.594
Kortfristet del af prioritetsgæld	10	694	18.705
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.823	1.332
Gæld til tilknyttede virksomheder		717	557
Forudbetalinger fra lejere		14.244	6.395
Selskabsskat		9.008	13.527
Anden gæld	12	134.848	139.624
Kortfristede gældsforpligtelser		162.334	180.140
Gældsforpligtelser		1.042.367	1.050.734
Passiver		1.525.665	1.472.153
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	14		
Koncernregnskab	15		
Nærtstående parter	16		

Egenkapitalopgørelse

(t.kr.)	Moderselskab					
	Selskabs- kapital	Netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Reserve for finansielle kontrakter	Overført resultat	Foreslået udbytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	1.000	46.214	-103.222	430.743	0	374.735
Årets tilgang		93	4.613		0	4.706
Årets resultat		2.135		50.250		52.385
Udbytte fra dattervirksomheder				0		0
Skat af indtægter og udgifter ført på egenkapitalen			-1.015			-1.015
Foreslået udbytte for regnskabsåret				0	0	0
Egenkapital 31. december	1.000	48.442	-99.624	480.993	0	430.811

Reserver for finansielle kontrakter omhandler dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier á hver kr. 1.000 nominelt.

Ændring i selskabskapitalen de seneste 5 år specificeres således:

(t.kr.)	2012	2011
1. januar	1.000	500
Forhøjelse af selskabskapitalen 13. september 2011	0	500
31. december	1.000	1.000

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Coop Invest A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellem klasse C-virksomheder.

Ifølge årsregnskabslovens §112 og §86 stk. 4 er der undladt at udarbejde henholdsvis koncernregnskab og pengestrømsopgørelse, da disse udarbejdes for den overliggende koncern.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Coop Invest A/S har som en konsekvens af den nye årsregnskabslov revurderet restværdierne på selskabets bygninger. Dette har resulteret i en forhøjelse af restværdierne, hvilket har reduceret årets afskrivninger med 13,2 mio.kr. i forhold til afskrivninger beregnet ved brug af selskabets hidtidige anvendte restværdier.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Virksomhedssammenslutninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og ak-

tieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen. Der foretages endvidere tilpasning af sammenligningstal for tidligere regnskabsår.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi og indregnes under andre tilgodehavender (positiv dagsværdi) eller anden gæld (negativ dagsværdi).

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indgæet til sikring af værdien af indregnede tilgodehavender eller gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af de sikrede aktiver og forpligtelser.

Ændring i værdien af afledte finansielle instrumenter, indgæet til sikring af fremtidige rentestrømme eller pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen indtil de sikrede transaktioner realiseres, hvor værdiændringer indregnes i de sikrede transaktioner.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Renteswapaftale indgås med det formål, at ændre den bagvedliggende finansielle nettogælds rentestruktur. Rentederivater vurderes til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi som anses for at være effektive bogføres løbende mod sikringsreserven i egenkapital. Sikringsreserven opløses i takt med, at den sikrede post bogføres i resultatopgørelsen. Ineffektive dele af sikringer bogføres under finansielle indtægter og omkostninger i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter vedrørende ejendomme og salg af ydelser. Lejeindtægter vedrørende ejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger. Salg af ydelser omhandler management fee for udførelse af administrative arbejdsopgaver i koncernrelaterede selskaber

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter nettoavance i forbindelse med salg af aktiver.

Omkostninger vedrørende ejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gældsforpligtelser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdien revurderes årligt. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 5 - 50 år

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

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode (equity-metoden).

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

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes at være uerholdeligt. Såfremt den regnskabs-

mæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældendes virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder med fradrag af udloddede udbytter overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige Aværdi overstiger anskaffelsesværdien.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes i balancen til dagsværdi.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg omfatter langfristede aktiver som besiddes bestemt for salg. Aktiver klassificeres som "aktiver bestemt for salg", når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem salg inden for 12 måneder i henhold til en formel plan fremfor gennem forsæt anvendelse. Aktiver bestemt for salg måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdien med fradrag af salgskostninger. Der afskrives ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som "aktiver bestemt for salg".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposten måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte

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

Leasingforpligtelser

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld vedrørende selskabets grunde og bygninger indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Forudbetalinger fra lejere

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

Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før renter og skat} + \text{finansielle indtægter} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Egenkapitalandel	=	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Balancesum}}$
Egenkapitalforretning	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Noter

(t.kr)	2016	2015
Note 1 - Nettoomsætning		
Lejeindtægter	121.274	116.683
Salg af andre ydelser	2.166	1.866
	123.440	118.549
Note 2 - Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.406	3.763
Pensionsomkostninger	253	246
Andre omkostninger til social sikring	71	57
Andre personaleomkostninger	204	120
	4.934	4.186
Heraf samlet vederlag til virksomhedens direktion og bestyrelse	1.391	1.393
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	5	5
Note 3 - Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.420	853
Renteindtægter i øvrigt	0	24
Øvrige finansielle indtægter	0	39
	1.420	916
Note 4 - Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	25	12
Renteomkostninger i øvrigt	34.375	32.859
Øvrige finansielle omkostninger	2.288	114
	36.688	32.985
Note 5 - Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-8.494	-9.040
Ændring af udskudt skat	-5.803	-5.305
Regulering vedrørende tidligere år	1.763	-6.334
	-12.534	-20.679

(t.kr)

	Grunde og bygninger	Aktiver under opførelse
Note 6 - Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.316.868	17.031
Overført fra aktiver under opførelse	24.770	-24.770
Årets tilgang	0	36.506
Årets afgang	-705	0
Kostpris ultimo	1.340.933	28.767
Afskrivninger primo	78.188	0
Årets afskrivninger	9.822	0
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	-574	0
Afskrivninger ultimo	87.436	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1.253.497	28.767
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	1.238.680	17.031

Af den samlede kostpris pr. 31. december 2016 på 1.340.933 t.kr., udgør aktiverede renteomkostninger 11.342 t.kr."

(t.kr)

	Kapital- andele tilknyttede virksom- heder	Kapital- andele associerede virksom- heder	Andre værdi- papirer og kapital- andele
Note 7 - Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	79.821	0	3.507
Årets tilgang	0	100	0
Årets afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	79.821	100	3.507
Værdireguleringer primo	2.393	0	0
Årets resultat	2.235	0	0
Nedskrivning	0	-100	-2.231
Udbytte	-5.100	0	0
Øvrige reguleringer inkl. egenkapitalsposter	93	0	0
Værdireguleringer ultimo	-379	-100	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	79.442	0	1.276
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	82.214	0	3.507

	Hjemsted	Ejerandel
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører:		
Republica A/S	Albertslund	100%
Severin A/S	Middelfart	100%
Kapitalandele i associerede virksomheder vedrører:		
Eataly Danmark A/S	København	20%

Note 8 - Likvider

Selskabet indgår i en cash pool aftale administreret af Coop Holding A/S. Af selskabets likvide beholdninger indgår 162,1 mio. kr. i cash pool'en (i 2015 havde selskabet et indestående i cashpool-ordningen på 196,5 mio.kr).

(t.kr)	2016	2015
Note 9 - Udskudt skat (-aktiv / +passiv)		
Udskudt skat pr. 1. januar	46.684	41.379
Årets regulering af udskudt skat	5.803	5.305
Udskudt skat pr. 31. december	52.487	46.684
<i>Udskudt skat vedrører:</i>		
Materielle anlægsaktiver	52.537	46.734
Hensættelser (istandsættelser)	-50	-50
	52.487	46.684

Note 10 - Prioritetsgæld

Langfristet del - forfalder efter 1 år	853.466	837.221
Kortfristet del - forfalder inden for 1 år	694	18.705
Prioritetsgæld pr. 31. december	854.160	855.926

<i>Andel af den langfristede del der forfalder efter 5 år</i>	686.784	709.257
---	---------	---------

Note 11 - Anden langfristet gæld

Anden langfristet gæld omhandler huslejedeposita.

Note 12 - Anden gæld

Finansielle instrumenter	133.075	137.688
Anden kort gæld	1.773	1.936
	134.848	139.624

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 133,1 mio.kr. Renteswappen er indgået til sikring af selskabets variabelt forrentet prioritetsgæld. Renteswappen har en hovedstol på 622,1 mio.kr. og sikrer en fast rente på 4,39 % i restløbetiden på 6 år. Differencerente i henhold til renteswappen afregnes kvartalsvis.

(t.kr)

2016

2015

Note 13 - Eventualforpligtelser

Der er indgået operationelle leasingaftaler vedrørende biler, hvor den gennemsnitlige restløbetid er ca. 12 måneder.

Rest forpligtelse	117	457
Leasingomkostninger det kommende år	115	186

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Coop a/b som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet er fællesregisteret for afregning af AM-bidrag og A-skat med en række tilknyttede virksomheder, hvor parterne hæfter solidarisk.

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber for cash-pool-ordning administreret af Coop Holding A/S. Engagementet udgør pr. 31.12.16 netto et indestående på 220.446 t.kr.

Note 14 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld i Coop Invest A/S er givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.202.176 t.kr.

Note 15 - Koncernregnskab

I medfør af ÅRL § 71 kan det oplyses, at selskabet for regnskabsåret 2016 indgår i koncernregnskabet for Coop a/b, Albertslund. Koncernregnskabet kan rekvireres hos foreningen på nedenstående adresse.

Note 16 - Nærtstående parter

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

Coop a/b, Vallensbæk Torvevej 9, 2620 Albertslund

Transaktioner oplyses ikke, jf. ÅRL 98c