


**Coop Invest A/S**  
**CVR-nr. 39 11 91 29**  
**Roskildevej 45, 2620 Albertslund**

## **ÅRSRAPPORT 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 13/4 2018.



---

Jens Skipper Rasmussen  
Dirigent

**Indhold:**

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapital	14
Noter	15

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Coop Invest A/S  
Roskildevej 45  
2620 Albertslund

Telefon +45 4386 4386  
Telefax +45 4386 3386  
Hjemmeside: [www.coopinvest.dk](http://www.coopinvest.dk)  
CVR-nr.: 39 11 91 29

Stiftet: 23.11.2017  
Hjemsted: Albertslund  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

### Bestyrelse

Lasse Bolander, Formand  
Jens Kristian Sørensen  
Thomas Stampe

### Direktion

Henrik Kirketerp Nielsen

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

## Ledelsesberetningen

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af investeringer i ejendomme i Danmark med fokus på erhvervsejendomme gennem opførelse, køb, udlejning og eventuelt salg af sådanne ejendomme samt ejerskab af datterselskaber, Reklamebureauet Republica A/S og kursuscentret Severin A/S samt associerede selskaber.

### Udvikling i regnskabsåret

#### Koncernintern omstrukturering

Selskabet er stiftet i november 2017 ved et skattepligtigt apportindskud af aktiviteter fra Aarhus Syd Ejendomme A/S. Indskuddet er sket med regnskabsmæssig effekt fra 1. januar 2017, som følge af, at sammenlægningsmetoden anvendes. Det betyder, at regnskabet aflægges som havde Coop Invest A/S altid haft den overtagne aktivitet. Sammenligningstallene vedrører således tilsvarende aktiviteter i 2016, hvor disse var en integreret del af Aarhus Syd Ejendomme A/S's aktiviteter og indgik i årsrapporten for samme.

#### Årets aktiviteter

Årets resultat udgjorde 37,5 mio. kr. og anses for tilfredsstillende. Resultatet er positivt påvirket af avance ved salg af ejendomme.

Selskabet har i 2017 købt 50% af anparterne i Quick Info ApS som udvikler software til apps samt push-beskeder til kunder via sms. Der er i 2017 indregnet et resultat af denne kapitalandel på 1,2 mio.kr. samt afskrivning af goodwill på 2,5 mio. kr. hvilket har givet en nettoudgift i 2017 på 1,3 mio. kr.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber udgør 8,8 mio.kr. som fordeles med 1,4 mio.kr. til Severin A/S og 7,4 mio.kr. til Republica A/S.

#### Samfundsansvar

I forhold til CSR-initiativer og -resultater for Coop Invest A/S, Republica A/S og Severin A/S henvises i øvrigt til Coop ambas årsrapport, som kan læses på [www.coop.dk/årsrapport](http://www.coop.dk/årsrapport).

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet andre betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2017.

#### Forventet udvikling

Ledelsen forventer også et tilfredsstillende resultat for 2018. Der er ikke forventninger om salg af ejendomme i 2018, hvilket vil afspejle sig i næste års resultat.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 22. marts 2018

**Direktion**

**Henrik Kirketerp Nielsen**

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 Coop Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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.

## 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 22. marts 2018

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



**Morten Speitzer**  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10057



**Rasmus Ørskov**  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42777



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg af bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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

Coop Invest A/S er stiftet 1. januar 2017 og har som følge af sammenlægningsmetoden (se særskilt afsnit herom) medtaget sammenligningstal for 2016 for den nye aktivitet i selskabet efter den koncerninterne omstrukturering.

### 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 retslig 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 tilbageførslers 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 aktieombytninger 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

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

### Resultater af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder efter skat

Resultat 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 af ordinært resultat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

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).

### Balance

#### 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode (equitymetoden).

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

Goodwill i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør 3 år. Afskrivningsperioden vurderes ud fra selskabets aktivitet og branche. Goodwill vedrører associeret virksomhed indenfor IT og teknologi.

Tilknyttede 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 regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende 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 værdi overstiger anskaffelsværdien.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes i balancen til dagsværdi.

### Udskudt skatteaktiv

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.

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.

### 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 en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Leasingforpligtelser

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser mv. Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler i forbindelse med miljøforhold o. lign.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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

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

## Resultatopgørelse

(t.kr)

Note	2017	2016
<b>1 Nettoomsætning</b>	14.115	12.953
<b>2</b> Andre driftsindtægter	36.921	1.169
Ejendomsomkostninger	-1.784	-2.006
Andre eksterne omkostninger	-4.054	-2.693
<b>Bruttoresultat</b>	<b>45.198</b>	<b>9.423</b>
<b>3</b> Personaleomkostninger	-4.661	-4.934
<b>8</b> Af- og nedskrivninger	-1.298	-1.286
<b>Driftresultat</b>	<b>39.239</b>	<b>3.203</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat	8.753	2.235
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.265	-100
<b>4</b> Andre finansielle indtægter	950	1.420
<b>5</b> Andre finansielle omkostninger	-1.424	-2.756
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>	<b>46.253</b>	<b>4.002</b>
<b>6</b> Skat af ordinært resultat	-8.720	868
<b>7 Årets resultat</b>	<b>37.533</b>	<b>4.870</b>

## Balance - Aktiver

Pr. 31. December

(t.kr.)

Note		2017	2016
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
	Grunde og bygninger	76.525	100.380
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	34	1.123
<b>8</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>76.559</b>	<b>101.503</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	87.571	79.442
	Kapitalandele i associerede virksomheder	6.349	0
	Andre værdipapirer	0	1.276
<b>9</b>	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>93.920</b>	<b>80.718</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>170.479</b>	<b>182.221</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	209.623	82
	Tilgodehavender associeret virksomhed	0	265
<b>10</b>	<b>Udskudt skatteaktiv</b>	<b>9.490</b>	<b>15.511</b>
	Andre tilgodehavender	12	245
	Periodeafgrænsningsposter	219	6
		<b>219.344</b>	<b>16.109</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>16.741</b>	<b>162.072</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>236.085</b>	<b>178.181</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>406.564</b>	<b>360.403</b>

## Balance - Passiver

Pr. 31. December

(t.kr)

Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
	1.000	1.000
	7.750	0
7	268.011	282.852
	75.000	0
	<b>351.761</b>	<b>283.852</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	6.000	0
	<b>6.000</b>	<b>0</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
11	22.308	22.983
12	311	305
	<b>22.619</b>	<b>23.288</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	679	19
	385	44
	1.849	603
	1.157	50.717
	2.699	751
	19.415	1.129
	<b>26.184</b>	<b>53.263</b>
	<b>48.803</b>	<b>76.551</b>
	<b>406.564</b>	<b>360.403</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
13	<b>Eventualforpligtelser</b>	
14	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
15	<b>Koncernregnskab</b>	
16	<b>Nærtstående parter</b>	

## Egenkapitaloppgørelse

Pr. 31. December

(t.kr)

	Virksomheds- kapital	Nettoopskriv. efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
<b>Tilgang ved stiftelse</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>282.852</b>	<b>0</b>	<b>283.852</b>
Koncertilskud	0	0	30.000	0	30.000
Udloddet udbytte	0	-1.000	1.000	0	0
Overført via resultatdisponering	0	8.753	-46.220	75.000	37.533
Øvrige reguleringer vedr. datterselskaber	0	376	0	0	376
Øvrige reguleringer	0	-379	379	0	0
<b>Saldo pr. 31.12.2017</b>	<b>1.000</b>	<b>7.750</b>	<b>268.011</b>	<b>75.000</b>	<b>351.761</b>

Virksomhedskapitalen består af 1.000 aktier á hver kr. 1.000 nominelt. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen i 2017.



## Noter

	2017	2016
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	10.911	10.787
Salg af ydelser	3.204	2.166
	<b>14.115</b>	<b>12.953</b>
<b>2 Andre driftsindtægter</b>		
Andre driftsindtægter vedrører avance opstået i forbindelse med salg af ejendomme.		
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	-4.280	-4.406
Pensionsbidrag	-270	-253
Andre sociale omkostninger	-61	-71
Øvrige personalerelaterede omkostninger	-50	-204
	<b>-4.661</b>	<b>-4.934</b>
Heraf samlet vederlag til virksomhedens direktion og bestyrelse	-1.404	-1.391
Antal ansatte	5	5
<b>4 Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	950	1.420
	<b>950</b>	<b>1.420</b>
<b>5 Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle udgifter til tilknyttet virksomhed	-10	-25
Finansielle udgifter langfristet gæld	-126	-494
Andre finansielle udgifter	-1.288	-2.237
	<b>-1.424</b>	<b>-2.756</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	-2.699	-751
Ændring af udskudt skat	-6.021	-144
Regulering vedrørende tidligere år	0	1.763
	<b>-8.720</b>	<b>868</b>
<b>7 Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.753	2.135
Udbytte for regnskabsåret	75.000	0
Overført resultat	-46.220	2.735
	<b>37.533</b>	<b>4.870</b>

## Noter

### 8 Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og Bygninger</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>
Tilgang ved stiftelse pr. 1.1.2017	128.975	1.123
Tilgang til anskaffelsespris	780	7.754
Afgang til anskaffelsespris	-32.754	0
Overførsler i årets løb til anden klasse	8.843	-8.843
<b>Anskaffelsesværdi pr. 31.12.2017</b>	<b>105.844</b>	<b>34</b>
Tilgang ved stiftelse pr. 1.1.2017	-28.595	0
Årets afskrivninger	-1.298	0
Tilbageførte af- og nedskrivninger vedr. årets afgang	574	0
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2017</b>	<b>-29.319</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017</b>	<b>76.525</b>	<b>34</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016</b>	<b>100.380</b>	<b>1.123</b>

### 9 Finansielle anlægsaktiver

	<b>Kapital- andele datter- virksomh.</b>	<b>Kapital- andele associerede virksomh.</b>	<b>Andre værdi- papirer</b>
Tilgang ved stiftelse pr. 1.1.2017	79.821	100	3.507
Tilgang til anskaffelsespris	0	7.614	0
Afgang til anskaffelsespris	0	0	0
<b>Anskaffelsesværdi pr. 31.12.2017</b>	<b>79.821</b>	<b>7.714</b>	<b>3.507</b>
Tilgang ved stiftelse pr. 1.1.2017	-379	-100	-2.231
Regulering vedr. datterselskab	376	0	0
Årets resultat og andre reguleringer	8.753	-1.265	-1.276
Tilbageførsel af negativ indre værdi	0	0	0
Udbytte	-1.000	0	0
<b>Reguleringer pr. 31.12.2017</b>	<b>7.750</b>	<b>-1.365</b>	<b>-3.507</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017</b>	<b>87.571</b>	<b>6.349</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016</b>	<b>79.442</b>	<b>0</b>	<b>1.276</b>

Under kapitalandele i associerede virksomheder er der indregnet goodwill med t.kr. 4.767.

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede		
Republica A/S	Albertslund	100
Severin A/S	Middelfart	100
Kapitalandele i associerede		
Quick Info ApS	Aarhus	50
Eataly Danmark A/S	København	20

## Noter

	2017	2016
<b>10 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1.1	15.511	15.655
Årets bevægelser	-6.021	-144
<b>Udskudt skat 31.12</b>	<b>9.490</b>	<b>15.511</b>

Udskudte skatter er opgjort som midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af hovedsagelig indretning lejede lokaler, bygninger og andre anlæg.

Udskudt skat hviler på følgende poster:

Materielle anlægsaktiver	8.071	15.538
Andre hensatte forpligtelser	1.320	0
Gældsforpligtelser	99	-27
	<b>9.490</b>	<b>15.511</b>

### 11 Prioritetsgæld

Langfristet del - forfalder efter 1 år	22.308	22.983
Kortfristet del - forfalder indenfor 1 år	679	19
	<b>22.987</b>	<b>23.002</b>

Andel af den langfristede del der forfalder efter 5 år	17.234	18.599
--	--------	--------

### 12 Anden langfristet gæld

Anden langfristet gæld omhandler huslejedeposita

### 13 Eventualforpligtelser

Der er indgået leasingaftaler vedrørende driftsmidler, hvor den gennemsnitlige løbetid er ca. 0 år (2016: 1 år). Lejen udgør

0	115
---	-----

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Coop amba som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## Noter

---

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld i Coop Invest A/S er givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 22.182 t.kr.

### 15 Koncernregnskab

I medfør af ÅRL § 71 kan det oplyses, at selskabet for regnskabsåret 2017 indgår i koncernregnskabet for Coop amba, Albertslund. Koncernregnskabet kan rekvireres på nedenstående adresse;  
[www.coop.dk/årsrapport](http://www.coop.dk/årsrapport)

### 16 Nærtstående partner

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse er:  
Coop amba, Roskildevej 45, 2620 Albertslund

Ultimative modervirksomhed er:  
Coop amba, Roskildevej 45, 2620 Albertslund

Transaktioner oplyses ikke, jf. ÅRL 98c.