

Deloitte.

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Coop Invest A/S
Roskildevej 45
2620 Albertslund
CVR-nr. 39119129

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.5 2019

Dirigent



Navn: Jens Skipper Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Coop Invest A/S
Roskildevej 45
2620 Albertslund

CVR-nr.: 39119129
Stiftet: 23.05.2011
Hjemsted: Albertslund
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Lasse Bolander
Jens Kristian Sørensen
Thomas Stampe

Direktion

Henrik Kirketerp Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Coop Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 18.03.2019

Direktion



Henrik Kirketerp Nielsen

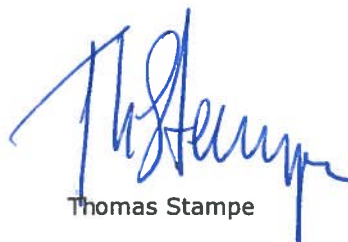
Bestyrelse



Lasse Bolander



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 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 18.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Morten Speitzer
statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10057

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af investeringer i ejendomme i Danmark med fokus på erhvervsjendomme gennem opførsel, 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 aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret fortsat udviklingen af selskabets ejendomsportefølje i Vejle og Storkøbenhavn. Der er i året indgået en ny aftale om udlejning af lejemål i Vejle ligesom der er sket genudlejning af ledige lejemål i Storkøbenhavn.

Selskabets samlede udlejningsareal i 2018 udgør 28.388 m², hvoraf 661 m² endnu ikke er udlejet, svarende til en tomgangsprocent på 2,3. Der arbejdes fortsat på at nedbringe tomgangsarealerne yderligere. Udlejningsareal er fordelt på hhv. kontor og lager.

I 2018 er der bevilliget en større om- og tilbygning af ejendommen i datterselskabet Severin. Arbejdet hermed forventes påbegyndt i foråret 2019.

Årets resultat udgjorde 6,3 mio. kr. og anses for tilfredsstillende, henset til at det er selskabets første driftsår efter sidste års omstrukturering. Der er ikke foretaget salg af ejendomme eller lignende større transaktioner i året.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede selskaber udgør 8,25 mio.kr. som fordeles med 1,18 mio.kr. til Severin A/S og 7,07 mio.kr. til Republica A/S.

Resultat af kapitalandele i associerede selskaber er indregnet med en nettoudgift i 2018 på 2,18 mio. kr

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for 2019. Der er ikke forventninger om salg af ejendomme i 2019, hvilket vil afspejle sig i næste års resultat.

Redegørelse for 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.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet andre betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2018

Resultatopgørelse for 2018

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Nettoomsætning	1	12.288	14.117
Andre driftsindtægter	2	0	36.921
Andre eksterne omkostninger		(6.883)	(4.052)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.114)</u>	<u>(1.788)</u>
Bruttoresultat		4.291	45.198
Personaleomkostninger	3	(4.178)	(4.659)
Af- og nedskrivninger		<u>(1.722)</u>	<u>(1.298)</u>
Driftsresultat		(1.609)	39.241
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.253	8.753
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(2.176)	(1.265)
Andre finansielle indtægter	4	1.121	950
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(178)</u>	<u>(1.424)</u>
Resultat før skat		5.411	46.255
Skat af årets resultat	6	<u>874</u>	<u>(8.720)</u>
Årets resultat		<u>6.285</u>	<u>37.535</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.142	75.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.253	8.753
Overført resultat		<u>(5.110)</u>	<u>(46.218)</u>
		<u>6.285</u>	<u>37.535</u>

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Grunde og bygninger		88.774	76.526
Materielle anlægsaktiver under udførelse		4	34
Materielle anlægsaktiver	7	88.778	76.560
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		88.889	87.571
Kapitalandele i associerede virksomheder		4.172	6.348
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Finansielle anlægsaktiver	8	93.061	93.919
Anlægsaktiver		181.839	170.479
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		123.772	209.624
Udskudt skat	9	9.845	9.490
Andre tilgodehavender		0	13
Periodeafgrænsningsposter		0	219
Tilgodehavender		133.617	219.346
Likvide beholdninger		7.361	16.741
Omsætningsaktiver		140.978	236.087
Aktiver		322.817	406.566

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.068	7.750
Overført overskud eller underskud		270.202	268.013
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.142	75.000
Egenkapital		283.412	351.763
Andre hensatte forpligtelser		10.000	6.000
Hensatte forpligtelser		10.000	6.000
Gæld til realkreditinstitutter	10	22.894	22.308
Deposita	11	1.832	312
Langfristede gældsforpligtelser		24.726	22.620
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		56	679
Modtagne forudbetalinger fra kunder		325	385
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.248	1.849
Gæld til tilknyttede virksomheder		245	1.156
Skyldig selskabsskat		210	2.699
Anden gæld		2.595	19.415
Kortfristede gældsforpligtelser		4.679	26.183
Gældsforpligtelser		29.405	48.803
Passiver		322.817	406.566
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	14		
Koncernforhold	15		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	1.000	7.750	268.012	75.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(75.000)
Foreslået udbytte	0	0	0	3.142
Øvrige egenkapitalposter	0	365	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(7.300)	7.300	0
Årets resultat	0	8.253	(5.110)	0
Egenkapital ultimo	1.000	9.068	270.202	3.142
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				351.762
Udbetalt ordinært udbytte				(75.000)
Foreslået udbytte				3.142
Øvrige egenkapitalposter				365
Udbytte fra tilknyttede virksomheder				0
Årets resultat				3.143
Egenkapital ultimo				283.412

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

Noter

1. Nettoomsætning

	2018	2017
	kr.	kr.
Lejeindtægter	9.941	10.911
Salg af andre ydelser	2.347	3.204
	12.288	14.115

2. Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter vedrører avance opstået i forbindelse med salg af ejendomme.

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	4.174	4.279
Pensioner	240	270
Andre omkostninger til social sikring	(250)	61
Andre personaleomkostninger	14	49
	4.178	4.659
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	5

	Ledelses- vederlag	Ledelses- vederlag
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.218	1.404
	1.218	1.404

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.004	950
Øvrige finansielle indtægter	117	0
	1.121	950

Noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5	10
Renteomkostninger i øvrigt	90	126
Øvrige finansielle omkostninger	83	1.288
	178	1.424
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	210	2.699
Ændring af udskudt skat	(355)	6.021
Regulering vedrørende tidligere år	(729)	0
	(874)	8.720
	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	t.kr.	t.kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	105.845	34
Tilgange	13.970	5
Afgange	0	(34)
Kostpris ultimo	119.815	5
Af- og nedskrivninger primo	(29.319)	0
Årets afskrivninger	(1.722)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(31.041)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	88.774	5

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder t.kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele t.kr.
8. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	79.821	7.714	3.507
Afgange	0	0	(3.507)
Kostpris ultimo	79.821	7.714	0
Opskrivninger primo	7.750	1.152	0
Andel af årets resultat	8.253	340	0
Udbytte	(7.300)	0	0
Dagsværdireguleringer	365	0	0
Opskrivninger ultimo	9.068	1.492	0
Nedskrivninger primo	0	(2.517)	(3.507)
Afskrivninger på goodwill	0	(2.517)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	3.507
Nedskrivninger ultimo	0	(5.034)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	88.889	4.172	0

Under kapitalandele i associerede virksomheder er der indregnet goodwill med t.kr. 2.571

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Republica A/S	Brøndby Kommune	A/S	100,0
Severin A/S	Middelfart	A/S	100,0
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Quick Info ApS	Horsens	ApS	50,0
Eataly Danmark A/S under frivillig likvidation	København	A/S	20,0

Noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
9. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	7.546	8.071
Hensatte forpligtelser	2.324	1.320
Gældsforpligtelser	(25)	99
	9.845	9.490
Bevægelser i året		
Primo	9.490	
Årets bevægelser	355	
Ultimo	9.845	

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

10. Gæld til realkreditinstitutter

	2018	2017
	kr.	kr.
Langfristet del - forfalder efter 1 år	22.894	22.308
Langfristet del - forfalder inden for 1 år	56	679
Prioritetsgæld pr. 31. december	22.950	22.987
Andel af den langfristede del der forfalder efter 5 år	21.962	17.234

11. Deposita

Som en del af den langfristede gæld indgår huslejedeposita med forfald efter 1 år. Den kortfristede del af huslejedeposita er indregnet under modtagne forudbetalinger fra kunder.

12. Eventualforpligtelser

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

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

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommen på Vallenbæk Torvevej, der udgør 23,2 mio. kr. pr. 31.12.2018, er der givet pant i ejendommen for nominelt 23,2 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31.12.2018 22,2 mio. kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for datterselskabet Severin A/S's prioritetsgæld som pr. 31.12.18 udgør t.kr. 19.629.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Coop Danmark A/S på 500 mio.kr. i kraft af at man er tiltrådt Coop Danmark's Senior Facility Aftale som garant.

14. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Coop amba, Roskildevej 45, 2620 Albertslund

Transaktioner oplyses ikke, jf. ÅRL 98c

15. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Coop Amba, Roskildevej 45, 2620 Albertslund.

I medfør af ÅRL § 71 kan det oplyses, at selskabet for regnskabsåret 2018 indgår i koncernregnskabet for Coop Amba, Albertslund. Koncernregnskabet kan rekvieres på nedenstående adresse;
[www. Coop.dk/årsrapport](http://www.Coop.dk/årsrapport)

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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.

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 indgået 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, indgået 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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Omregning af fremmed valuta

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle selskabs-skat 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 klarlægning 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. 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode (equity-metoden).

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

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode (equity-metoden).

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

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 regnskabsmæssige 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 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.

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 forsat anvendelse. Aktiver bestemt for salg måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger. 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 nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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.

Udskudt skat

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter cashpool-ordning.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

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.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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