

Coop Invest  
ÅRSRAPPORT 2015



**coop**  
Invest

# Indhold

## 3 Ledelsesberetning

---

Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
Bestyrelse og direktion	6
Ledespåtegning	7
Den uafhængige revisors erklæring	8

## 8 Årsregnskab

---

Resultatopgørelse	9
Balance – Aktiver	10
Balance – Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Anvendt regnskabspraksis	13
Noter	15

# Hoved- og nøgletal

(t.kr.)	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	118.549	109.518	102.571	100.324	94.717
Resultat af primær drift	90.551	77.428	74.494	73.480	67.027
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder efter skat	7.043	8.753	5.404	5.182	5.751
Resultat af finansielle poster	-32.069	-29.711	-29.774	-32.220	-34.449
Resultat før skat	65.525	56.345	50.124	46.442	38.329
<b>Årets resultat</b>	<b>44.846</b>	<b>46.055</b>	<b>44.184</b>	<b>28.389</b>	<b>29.759</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.472.153</b>	<b>1.474.431</b>	<b>1.304.651</b>	<b>1.167.820</b>	<b>1.134.376</b>
Anlægsaktiver	1.255.711	1.257.666	1.105.223	1.077.956	1.065.033
Finansielle aktiver	85.721	80.802	76.801	37.962	38.997
Omsætningsaktiver	130.721	135.963	122.627	51.902	30.346
<b>Egenkapital</b>	<b>374.735</b>	<b>314.912</b>	<b>306.412</b>	<b>126.350</b>	<b>137.913</b>
Hensatte forpligtelser	46.684	41.379	39.734	42.952	40.469
Langfristet gæld	870.594	935.627	814.626	815.245	818.224
Kortfristet gæld	180.140	182.513	143.879	183.273	137.770
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad	76,4%	70,7%	72,6%	73,2%	73,4%
Afkastningsgrad	6,2%	5,7%	6,1%	6,7%	6,0%
Egenkapitalandel (soliditet)	25,5%	21,4%	23,5%	10,8%	12,2%
Egenkapitalforrentning	13,0%	14,8%	20,4%	21,5%	20,2%

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

# Ledelsesberetning

Udvidelse af butiksarealet, salg af ejendomme samt øget aktivitet hos selskabets datterselskaber betød, et resultat fremgang i 2015 for Coop Invest.

## Hovedaktivitet

Coop Invest A/S' aktivitet består af investering i ejendomme i Danmark samt ejerskab af datterselskaber – Reklamebureauet Republica og Kursuscentret Severin.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2015 fortsatte udviklingen af området i Aarhus syd. Der blev i året indgået aftale med T. Hansen og Skousen om åbning af butikker i Mega Syd. Skousens butik samt butikken til Vordingborg Køkkenet blev åbnet i løbet af 2015.

For selskabets ejendom på Østerbro i Odense blev lokalplanen godkendt, og projektudviklingen for området er igangsat. Et projekt som omfatter opførelse af 30.000-35.000 m<sup>2</sup> beboelse.

I løbet af 2015 solgte Coop Invest to af sine ejendomme. De var beliggende i henholdsvis Rødovre (Irmas tidligere hovedkontor) og Svendborg (butiksejendom). Salget af begge ejendomme har begge haft en positiv effekt på selskabets resultat i 2015.

Selskabets samlede udlejningsareal er i 2015 reduceret med 1.734 m<sup>2</sup> som en kombination af de to nye butikslejemål i Mega

Syd og salget af Ejendommen i Svendborg. Det betyder, at selskabets samlede udlejningsareal ved udgangen af 2015 udgjorde 138.804 m<sup>2</sup> (2014: 140.540 m<sup>2</sup>) fordelt på 4 hovedtyper af lejemål (undervisning, kontor, detail og lager).

Årets resultat før skat for 2015 udgør 65,5 mio. kr. mod 56,3 mio. kr. i 2014.

Omsætningen er i 2015 steget med 9,0 mio. kr. i forhold til året før og udgjorde i 2015 118,5 mio. kr. Stigningen kan primært henføres til udlejning af nye lejemål og indeksregulering af lejeaftalerne.

Resultatet af kapitalandele udgør samlet 7,0 mio. kr., som fordeles med 6,8 mio. kr. fra Republica A/S og 0,2 mio. kr. fra Severin A/S. Resultaterne i begge selskaber er på niveau med forventningerne til året.

Skat af årets resultat udgør en udgift på 20,7 mio. kr. I årets skat indgår en negativ effekt på 6,3 mio. kr. vedrørende lavere skattemæssigt rentefradrag i 2014 grundet rentefradragsbegrænsning.

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/ansvarlighedsrapport2015](http://www.coop.dk/ansvarlighedsrapport2015)

## Fremtiden

Selskabet forventer også et tilfredsstillende resultat i 2016.

## 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 2015.

# 97,6 mio. kr.

EBIT-resultat for Coop Invest

# Bestyrelse



**Lasse Bolander**

Formand  
Født: 1968  
Cand.oecon

**Andre bestyrelsesposter:**

Formand for bestyrelsen:  
A/S Information  
Coop amba 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.



**Torben Larsen**

Født: 1946  
Registreret revisor

**Andre bestyrelsesposter:**

Coop amba,  
Helsingør Brugsforening



**Thomas Stampe**

Født: 1965  
Cand.jur. Advokat (H)

**Andre bestyrelsesposter:**

Copenhagen Executive A/S,  
Danske Ejendomsadvokater.



**Per Toelstang**

Født: 1966  
MBA, Statsautoriseret revisor.

**Andre bestyrelsesposter:**

fakta A/S,  
Titan Containers A/S.

# Direktion



**Henrik Kirketerp**

Født: 1955  
Advokat

**Bestyrelsesposter:**

Dansk Erhverv  
fakta A/S  
Hamimmo A/S  
Nørre Alle 94 ApS  
Republica A/S  
Severin A/S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Albertslund, den 9. marts 2016

## **Direktion**

### **Henrik Kirketerp**

Adm. direktør

## **Bestyrelse**

### **Lasse Bolander**

Formand

**Torben Larsen**

**Thomas Stampe**

**Per Toelstang**

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejeren i Coop Invest A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Coop Invest A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisions-handlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. marts 2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

### Morten Speitzer

statsautoriseret  
revisor

### Per Erik Johannessen

statsautoriseret  
revisor

# Årsregnskab





# Resultatopgørelse

(t.kr.)	Note	2015	2014
Nettoomsætning	1	118.549	109.518
Andre driftsindtægter		13.123	0
Ejendomsomkostninger		-7.955	-4.142
Andre eksterne omkostninger		-6.464	-5.015
<b>Bruttoresultat</b>		<b>117.253</b>	<b>100.361</b>
Personaleomkostninger	2	-4.186	-3.974
Af- og nedskrivninger	6	-22.516	-18.959
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>90.551</b>	<b>77.428</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder efter skat		7.043	8.628
<b>Resultat før renter og skat (EBIT)</b>		<b>97.594</b>	<b>86.056</b>
Finansielle indtægter	3	916	1.642
Finansielle omkostninger	4	-32.985	-31.353
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>65.525</b>	<b>56.345</b>
Skat af årets resultat	5	-20.679	-10.290
<b>Årets resultat</b>		<b>44.846</b>	<b>46.055</b>
Forslag til resultatdisponering:			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.043	
Udbytte for regnskabet		0	
Overført resultat		37.803	
		<b>44.846</b>	

# Balance – Aktiver

Pr. 31. december 2015

(t.kr.)	Note	2015	2014
Grunde og bygninger		1.238.680	1.254.427
Aktiver under opførelse		17.031	3.239
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>1.255.711</b>	<b>1.257.666</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		82.214	80.802
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.507	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>85.721</b>	<b>80.802</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.341.432</b>	<b>1.338.468</b>
Aktiver bestemt for salg		0	100.000
<b>Varelager</b>		<b>0</b>	<b>100.000</b>
Tilgodehavender fra lejere		7	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	3.126
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		355	52
Andre tilgodehavender		737	24.565
Periodeafgrænsningsposter		0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.099</b>	<b>27.743</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8</b>	<b>129.622</b>	<b>8.220</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>130.721</b>	<b>135.963</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.472.153</b>	<b>1.474.431</b>

# Balance – Passiver

Pr. 31. december 2015

(t.kr.)	Note	2015	2014
Aktiekapital		1.000	1.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		46.161	44.802
Reserve for finansielle kontrakter		-103.169	-117.830
Overført resultat		430.743	386.940
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>374.735</b>	<b>314.912</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	46.684	41.379
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>46.684</b>	<b>41.379</b>
Prioritetsgæld	10	837.221	903.035
Anden gæld	11	33.373	32.592
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>870.594</b>	<b>935.627</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	10	18.705	134
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.332	122
Gæld til tilknyttede virksomheder		557	15.885
Forudbetalinger fra lejere		6.395	6.123
Selskabsskat		13.527	0
Anden gæld	12	139.624	160.249
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>180.140</b>	<b>182.513</b>
Gældsforpligtelser		1.050.734	1.118.140
<b>Passiver</b>		<b>1.472.153</b>	<b>1.474.431</b>
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	14		
Koncernregnskab	15		
Nærtstående parter	16		

# Egenkapitalopgørelse

(t.kr.)	Morderselskab				
	Selskabs- kapital	Netto- opskrivning efter indre værdis metode	Reserve for finansielle kontrakter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	1.000	44.802	-117.830	386.940	314.912
Årets tilgang		483	19.095		19.578
Årets resultat		7.043		37.803	44.846
Udbytte fra dattervirksomheder		-6.000		6.000	0
Skat af indtægter og udgifter ført på egenkapitalen		-114	-4.487		-4.601
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000</b>	<b>46.214</b>	<b>-103.222</b>	<b>430.743</b>	<b>374.735</b>

Reserve 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.)	2015	2014	2013	2012	2011
1. januar	1.000	1.000	1.000	1.000	500
Forhøjelse af selskabskapitalen 13. september 2011	0	0	0	0	500
<b>31. december</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Coop Invest A/S for 2015 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.

## 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 rentestrome 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 dattervirksomheder Resultater efter skat fra dattervirksomheder 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. 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.

## Nøgletal

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

$$\text{Overskudsgrad} = \frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Resultat før renter og skat} + \text{finansielle indtægter} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$$

$$\text{Egenkapitalandel} = \frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Balancesum}}$$

$$\text{Egenkapitalforretning} = \frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

### Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

Dattervirksomheder 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 dattervirksomheder 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 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 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

Leasingydelse 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 provener 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.

# Noter

(t.kr.)	2015	2014
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Lejeindtægter	116.683	107.828
Salg af andre ydelser	1.866	1.690
	<b>118.549</b>	<b>109.518</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	3.763	3.641
Pensionsomkostninger	246	182
Andre omkostninger til social sikring	57	77
Andre personaleomkostninger	120	74
	<b>4.186</b>	<b>3.974</b>
Heraf samlet vederlag til virksomhedens direktion og bestyrelse	1.393	1.673
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	5	4
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	853	1.555
Renteindtægter i øvrigt	24	87
Øvrige finansielle indtægter	39	0
	<b>916</b>	<b>1.642</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	12	1
Renteomkostninger i øvrigt	32.859	31.348
Øvrige finansielle omkostninger	114	4
	<b>32.985</b>	<b>31.353</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	-9.040	-8.760
Ændring af udskudt skat	-5.305	-2.937
Regulering vedrørende tidligere år	-6.334	1.407
	<b>-20.679</b>	<b>-10.290</b>

# Noter

(t.kr.)

	Grunde og bygninger	Aktiver under opførel
<b>Note 6 - Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.323.378	3.239
Overført fra aktiver under opførel	14.919	-14.919
Årets tilgang	0	28.711
Årets afgang	-21.429	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.316.868</b>	<b>17.031</b>
Afskrivninger primo	68.951	0
Årets afskrivninger	22.516	0
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	-13.279	0
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>78.188</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>1.238.680</b>	<b>17.031</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b>1.254.427</b>	<b>3.239</b>

Af den samlede kostpris pr. 31. december 2015 på 1.316.868 t.kr., udgør aktiverede renteomkostninger 11.342 t.kr.



# Noter

(t.kr.)

	Kapital- andele tilknyttede virksom- heder	Andre værdipapirer og kapital- andele
<b>Note 7 - Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	79.821	0
Årets tilgang	0	3.507
Årets afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>79.821</b>	<b>3.507</b>
Værdireguleringer primo	981	0
Årets resultat	7.043	0
Udbytte	-6.000	0
Øvrige reguleringer inkl. egenkapitalsposter	369	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>2.393</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>82.214</b>	<b>3.507</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b>80.802</b>	<b>0</b>

## Kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører:

	Hjemsted	Ejerandel
Republica A/S	Albertslund	100%
Severin A/S	Middelfart	100%

## Note 8 - Likvide beholdninger

Selskabet indgår i en cash pool aftale administreret af Coop Holding A/S. Af selskabets likvide beholdninger indgår 196,5 mio. kr. i cash pool'en.

# Noter

(t.kr.)	2015	2014
<b>Note 9 - Udskudt skat (-aktiv / +passiv)</b>		
Udskudt skat pr. 1. januar	41.379	39.733
Årets regulering af udskudt skat	5.305	1.646
<b>Udskudt skat pr. 31. december</b>	<b>46.684</b>	<b>41.379</b>
<i>Udskudt skat vedrører:</i>		
Materielle anlægsaktiver	46.631	41.135
Hensættelser (istandsættelser)	53	244
	<b>46.684</b>	<b>41.379</b>
<b>Note 10 - Prioritetsgæld</b>		
Langfristet del - forfalder efter 1 år	837.221	903.035
Kortfristet del - forfalder inden for 1 år	18.705	134
<b>Prioritetsgæld pr. 31. december</b>	<b>855.926</b>	<b>903.169</b>
<i>Andel af den langfristede del der forfalder efter 5 år</i>	<i>709.257</i>	<i>798.002</i>
<b>Note 11 - Anden langfristet gæld</b>		
Anden langfristet gæld omhandler huslejedeposita.		
<b>Note 12 - Anden gæld</b>		
Finansielle instrumenter	137.688	156.783
Anden kort gæld	1.933	3.466
	<b>139.621</b>	<b>160.249</b>
<b>Note 13 - Eventualforpligtelser</b>		
Der er indgået operationelle leasingaftaler vedrørende vedrørende biler, hvor den gennemsnitlige restløbetid er ca. 31 måneder.		
Rest forpligtelse	457	365
Leasingomkostninger det kommende år	186	131

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Coop amba som administrationsselskab. 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 fællesregistreret 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. Engagemmentet udgør pr. 31.12.2015 netto et indestående på 196,5 mio. kr.

# Noter

## **Note 14 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld i Coop Invest A/S, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.158,8 mio. kr.

## **Note 15 - Koncernregnskab**

I medfør af ÅRL § 71 kan det oplyses, at selskabet for regnskabsåret 2015 indgår i koncernregnskabet for Coop amba, 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 amba, Roskildevej 45, 2620 Albertslund

Transaktioner oplyses ikke, jf. ÅRL 98c