

Innovatorium Herning A/S
Birk Centerpark 40, 1., 7400 Herning

CVR-nr. 26 02 71 36

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2019

Niels Vestermark
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Innovatorium Herning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. marts 2019

Direktion

Gudrun Juul Rasmussen

Bestyrelse

Preben Kristensen
Formand

Søren Steen Lund Larsen
Næstformand

Kenneth Dehn Mikkelsen

Henriette Krogh Slebsager

Allan Andreasen Kortnum

Jørgen Krogh

Niels Vestermark

Lars Martin Hajslund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Innovatorium Herning A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Innovatorium Herning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den 18. marts 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Allan Bjørn

statsautoriseret revisor
mne31426

Selskabsoplysninger

Selskabet	Innovatorium Herning A/S Birk Centerpark 40, 1. 7400 Herning CVR-nr.: 26 02 71 36 Stiftet: 22. marts 2001 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Preben Kristensen, Formand Søren Steen Lund Larsen, Næstformand Kenneth Dehn Mikkelsen Henriette Krogh Slebsager Allan Andreasen Kortnum Jørgen Krogh Niels Vestermark Lars Martin Hajslund
Direktion	Gudrun Juul Rasmussen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Handelsbanken, Østergade 2, 7400 Herning
Advokatforbindelse	DAHL Advokatfirma, Herning, Kaj Munks Vej 4, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Innovatorium Herning A/S er etableret med henblik på skabelse af nye iværksættervirksomheder. Intensionen er at være det midtjyske samlingspunkt for uddannelse, iværksættere og eksisterende erhvervsvirksomheder med udviklingsaktiviteter og vækstpotentiale.

For at opfylde denne målsætning tilbyder vi skræddersyede faciliteter og services. Udover den rene udlejning af lokaler, opnår lejerne en bred vifte af tillægsydelser, som gør huset unikt i forhold til det eksisterende marked for kontorlejemål og kontorhoteller i hele vores primære forretningsområde. Ambitionen om at være områdets fyrtårn for iværksættere er hovedmålsætningen i planlægning og gennemførelse af daglig drift.

Selskabets medarbejdere

Selskabet beskæftiger 4 medarbejdere – direktør, økonomichef, teknisk chef og receptionist.

Aktiviteter

Af væsentlige aktiviteter skal fremhæves:

Bestyrelsen foretager løbende vurdering af strategien for selskabet, herunder udviklingen i efterspørgslen efter lejemål og specielt sammensætning af lejekategorier offentlige uddannelsesinstitutioner, iværksættervirksomheder og etablerede udviklingsvirksomheder.

Den daglige ledelse arbejder på at opnå den budgetterede udlejningsprocent, hvilket er realiseret på vilkår som beskrevet i vores interne udlejningsstrategi.

Økonomiske forhold

I 2018 er gennemført projekt ”intelligente besparelser” - de samme ydelser for lavere omkostninger – denne proces har reduceret de samlede årlige omkostninger væsentligt. Hvilket er stærkt medvirkende årsag til det markante ændrede udtryk af de økonomiske resultater. Effekterne af denne indsats vil slå helt igennem i regnskabsåret 2019.

Den daglige ledelse har haft succes med at opnå en udlejningsprocent på mere end 90.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2018 viser et overskud på 696 t.kr. hvilket er en forbedring på 681 t.kr. i forhold til resultatet for 2017 på 15 t.kr.

Resultatet anses som værende acceptabelt, specielt henset til at opnåede besparelser i regnskabsåret ikke har haft fuld effekt.

Ledelsen har konstateret, at selskabet har tabt mere end 50% af aktiekapitalen. Det er ledelsens forventning, at aktiekapitalen retableres ved fremtidig indtjening.

Ledelsesberetning

Den forventede udvikling

Trenden i regnskabsudviklingen forventes at kunne fastholdes i 2019 og 2020.

Fokusområder for både bestyrelse og daglig ledelse er tilrettelæggelse af den fremtidige økonomi, udlejningsprocent, hovedlejevilkår, og eventaktiviteter.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Innovatorium Herning A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder kontraktpligtig husleje og tilkøbsindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, drift af ejendom samt tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-10 år	10%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes af en ekstern valuar. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	5.251.430	4.326.316
Værdiregulering af investeringsejendomme	-16.751	0
1 Personaleomkostninger	-1.802.202	-1.777.337
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-648.227	-293.092
Andre driftsomkostninger	0	-14.086
Driftsresultat	2.784.250	2.241.801
Øvrige finansielle omkostninger	-2.088.121	-2.227.029
Resultat før skat	696.129	14.772
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	696.129	14.772
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	696.129	14.772
Disponeret i alt	696.129	14.772

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	395.556	1.043.783
3 Investeringsejendomme	86.300.000	86.316.751
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>86.695.556</u>	<u>87.360.534</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>86.695.556</u>	<u>87.360.534</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	211.940	121.927
Andre tilgodehavender	231.743	763.356
Periodeafgrænsningsposter	235.348	134.761
Tilgodehavender i alt	<u>679.031</u>	<u>1.020.044</u>
Likvide beholdninger	<u>6.299</u>	<u>8.076</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>685.330</u>	<u>1.028.120</u>
Aktiver i alt	<u>87.380.886</u>	<u>88.388.654</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	13.300.000	13.300.000
5	Øvrige reserver	0	0
6	Overført resultat	-8.565.079	-9.203.391
	Egenkapital i alt	<u>4.734.921</u>	<u>4.096.609</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	18.166.100	19.286.454
8	Gæld til pengeinstitutter	18.000.000	18.000.000
9	Anden gæld	39.669.463	39.611.646
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>75.835.563</u>	<u>76.898.100</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.140.208	907.815
	Gæld til pengeinstitutter	3.025.185	4.192.707
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	428.244	269.932
10	Anden gæld	2.216.765	2.023.491
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.810.402</u>	<u>7.393.945</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>82.645.965</u>	<u>84.292.045</u>
	Passiver i alt	<u>87.380.886</u>	<u>88.388.654</u>
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		
13	Finansielle risici		

Noter

	2018	2017
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.558.343	1.567.062
Pensioner	174.253	160.296
Andre omkostninger til social sikring	10.413	19.572
Personaleomkostninger i øvrigt	59.193	30.407
	1.802.202	1.777.337
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2018	4.540.435	5.939.907
Afgang i årets løb	0	-1.399.472
	4.540.435	4.540.435
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-3.496.652	-4.588.946
Årets afskrivninger	-648.227	-293.092
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	1.385.386
	-4.144.879	-3.496.652
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	395.556	1.043.783
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	96.316.534	91.798.410
Overførsler	0	4.518.124
	96.316.534	96.316.534
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-9.999.783	-5.572.119
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 31. december 2018	0	9.999.783
Årets regulering til dagsværdi	-16.751	0
Praksisændring	0	-9.999.783
Overførsler	0	-4.427.664
	-10.016.534	-9.999.783
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	86.300.000	86.316.751

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Kontorejendommen er beliggende i Herning. Kontorejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

Vurderingsteamet er at ansætte prisen på ejendommen til dennes sædvanlige markedsværdi i handel ogandel i sin nuværende bygnings- og indretningsstand, og som vurderes at kunne medføre et salg af ejendommen indenfor en salgsperiode på 3-6 måneder på kontantvilkår.

Markedsværdien defineres som den sum, til hvilken ejendommen kan omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i normal handel mellem gensidigt uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Særligt skal det i øvrigt iagttages, at:

- Ejendommen er vurderet efter principperne om going-concern.
- Ejendommen vurderes som udlejningsejendom under hensyntagen til et markedsafkast for sammenlignelige ejendomme samt vægtet kvm-pris.
- Ejendommen vurderes handlet på sædvanlige handelsvilkår.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	13.300.000	13.300.000
	<u>13.300.000</u>	<u>13.300.000</u>

5. Øvrige reserver

Øvrige reserver 1. januar 2018	0	3.930.234
Overførsel til/fra andre poster	<u>0</u>	<u>-3.930.234</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2018	-9.203.391	-14.236.567
Årets overførte overskud eller underskud	696.129	14.772
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	-57.817	1.088.170
Overførsel til/fra andre poster	<u>0</u>	<u>3.930.234</u>
	<u>-8.565.079</u>	<u>-9.203.391</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	19.306.308	20.194.269
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.140.208</u>	<u>-907.815</u>
	<u>18.166.100</u>	<u>19.286.454</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>13.947.220</u>	<u>16.275.125</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
9. Anden gæld		
	<u>39.669.463</u>	<u>39.611.646</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>39.669.463</u>	<u>39.611.646</u>
10. Anden gæld		
Af anden gæld udgør deposita 1.452 t.kr. (2017: 1.403 t.kr.)		
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.306 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 86.300 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 47.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
12. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 1.786 t.kr., som bl.a. vedrører underskudsfremførsel.		

Noter

12. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 100 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 30 måneder og en samlet restleasingydelse på 251 t.kr.

13. Finansielle risici

Renterisici

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 9.669 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 17.111 t.kr. og sikrer en fast rente på 4,71% i restløbetiden på 222 måneder. Differencerente afregnes kvartalsvist. Realkreditlånet og renteswappen er indgået med samme modpart.