



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**INNOVATORIUM HERNING A/S**  
**BIRK CENTERPARK 40, BIRK, 7400 HERNING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. april 2018

---

Torben Buur

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7-8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Innovatorium Herning A/S Birk Centerpark 40, Birk 7400 Herning
	CVR-nr.: 26 02 71 36 Stiftet: 22. marts 2001 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Finn Balle Kristensen, Formand Jørgen Krogh Lars Martin Hajsland Preben Kristensen
<b>Direktion</b>	Kenneth Mikkelsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning
<b>Advokat</b>	DAHL Advokatfirma, Herning Kaj Munks Vej 4 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Innovatorium Herning 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 samt af 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.

Herning, den 11. april 2018

Direktion:

---

Kenneth Mikkelsen

Bestyrelse:

---

Finn Balle Kristensen  
Formand

---

Jørgen Krogh

---

Lars Martin Hajsland

---

Preben Kristensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Innovatorium Herning A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Innovatorium Herning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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 11. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning K. Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9581

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktiviteter

Innovatorium A/S udlejer attraktive erhvervslejemål til lejere i vores målgruppe. Vi tilbyder et væld af værdifulde faciliteter og services, der skaber optimale rammer for vores lejeseres udvikling. Vi arbejder også aktivt med talentudvikling, innovation og iværksætteri ved målrettet at bringe erhvervsliv og undervisningsmiljøer sammen i et spændingsfelt for den fortsatte udvikling af Midtjylland.

### Selskabets medarbejdere

Selskabet beskæftiger i 2017, hvad der svarer til knap 3 fuldtidsstillinger.

Derudover er der fra Erhvervsrådet tilkøbt direktørassistance (deltid). Bogholderiet og IT-opgaver m.v. er outsourcet (deltid/timebasis).

Pr. 1. november ophørte samarbejdet efter gensidig aftale med udviklingskonsulenten, der var tilknyttet på halv tid på interim konsulentaftale.

### Aktiviteter

Af væsentlige aktiviteter skal fremhæves:

- Wildskab (hub for kreative virksomheder) er i slutningen af regnskabsåret stiftet som en forening og er således udskilt fra Innovatorium A/S
- Der har gennem året været gennemført en række sociale og faglige aktiviteter, som skal sikre netværk, videndeling og synergi mellem vore lejere
- Marketingsaktiviteterne og præsentationsmateriale har fået øget fokus gennem året
- For at sikre et levende hus 24/7 er der ved hovedindgangen etableret en elektronisk wayfinder, som kan guide gæster rundt i huset

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Vi har igennem året haft en pæn søgning til vores lejemål, og vi har flere af de eksisterende lejere, der har vækstet og flyttet i større lokaler her. Udlejningsprocenten ultimo 2017 udgjorde ca. 90%.

For at sikre en mere up-to-date rapporteringsform, har selskabet i 2017 besluttet en række regnskabsmæssige ændringer.

- For at sikre ledelse og bestyrelse et bedre styringsredskab opsplittes regnskabet i henholdsvis "erhvervsudlejning" og "understøttende aktiviteter" gældende fra indeværende år
- Ultimo året er selskabets afskrivningsprincip for bygningen ændret. Bygningen angives nu til dagsværdi fremfor afskrivning af bygningen over 100 år
- Selskabet er i fortsat proces med at finde en bedre og hurtigere økonomirapportering, der er i overensstemmelse med gængse rapporteringsformer for sammenlignelige ejendomsselskaber

### Økonomi

Resultatet for 2017 viser et overskud på 14.773 kr. mod et budgetteret underskud på 514.366 kr. Resultatet anses som tilfredsstillende.

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

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets forventninger til fremtiden

Vores primære fokus vil fortsat være at tiltrække endnu flere lejere inden for vores målgruppe, ligesom vi fortsat vil arbejde med den eksisterende strategi 2020.

I løbet af 2018 afholdes en workshop med ejerkredsen omhandlende status for deres investering og fremtidige forventninger til den eksisterende investering samt mulighed for overdragelse af aktier til fonden.

### Egne kapitalandele

	2017	2016
	kr.	kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
A-aktier, 850 stk. a nom. 1.000 kr.....	850.000	850.000
	<b>850.000</b>	<b>850.000</b>
Egne kapitalandele i % af aktiekapitalen:		
A-aktier.....	6,4	6,4
	<b>6,4</b>	<b>6,4</b>



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.340.011</b>	<b>2.890.398</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.791.031	-1.764.083
Af- og nedskrivninger.....		-307.178	-781.196
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.241.802</b>	<b>345.119</b>
Finansielle omkostninger.....		-2.227.029	-2.199.251
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>14.773</b>	<b>-1.854.132</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>14.773</b>	<b>-1.854.132</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlagt til vedligeholdelse.....		0	602.240
Overført resultat.....		14.773	-2.456.372
<b>I ALT</b> .....		<b>14.773</b>	<b>-1.854.132</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grund og bygninger.....		86.316.750	86.226.290
Installationer.....		0	90.460
Driftsmidler og inventar.....		1.043.783	1.350.961
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>87.360.533</b>	<b>87.667.711</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>87.360.533</b>	<b>87.667.711</b>
Debitorer.....		144.051	72.794
Andre tilgodehavender.....		705.624	739.851
Periodeafgrænsningsposter.....		129.691	111.406
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>979.366</b>	<b>924.051</b>
Likvide beholdninger.....		8.076	4.312
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>987.442</b>	<b>928.363</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>88.347.975</b>	<b>88.596.074</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		13.300.000	13.300.000
Henlæggelse til vedligeholdelse.....		0	3.930.234
Overført resultat.....		-9.203.391	-14.236.568
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>4.096.609</b>	<b>2.993.666</b>
Prioritetsgæld.....		19.286.454	20.174.416
Banklån.....		18.000.000	18.000.000
Renteswap.....		9.611.646	10.699.816
Anden gæld.....		30.000.000	30.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>76.898.100</b>	<b>78.874.232</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	907.815	275.195
Gæld til pengeinstitutter (kreditramme 6 mio. kr.).....		4.192.707	4.594.728
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		292.056	216.514
Anden gæld.....		1.960.688	1.641.739
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.353.266</b>	<b>6.728.176</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>84.251.366</b>	<b>85.602.408</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>88.347.975</b>	<b>88.596.074</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2016: 3)			
Løn og gager.....	1.627.444	1.595.134	
Pensioner.....	99.914	97.906	
Andre omkostninger til social sikring.....	36.090	39.276	
Andre personaleomkostninger.....	27.583	31.767	
	<b>1.791.031</b>	<b>1.764.083</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Grund og bygninger	Installationer	Driftsmidler og inventar	2
Kostpris 1. januar 2017.....	91.798.409	4.518.124	5.939.907	
Overførsel.....	4.518.124	-4.518.124	0	
Afgang.....	0	0	-1.399.472	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>96.316.533</b>	<b>0</b>	<b>4.540.435</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	5.572.119	4.427.664	4.588.946	
Praksisændring.....	-9.999.783	0	0	
Overførsel.....	4.427.664	-4.427.664	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0	-1.385.386	
Årets afskrivninger .....	0	0	293.092	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.496.652</b>	
Praksisændring.....	-9.999.783	0	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>	<b>-9.999.783</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..</b>	<b>86.316.750</b>	<b>0</b>	<b>1.043.783</b>	

**Dagsværdi for kontorejendom**

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

Vurderingstemaet er at ansætte prisen på ejendommen til dennes sædvanlige markedsværdi i handel og andel 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 en 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.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>3</b>
	Aktiekapital	Henlæggelse til vedlige- holdelse	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	13.300.000	3.930.234	-14.236.568	2.993.666	
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			1.088.170	1.088.170	
Overførsel til/fra andre poster.....		-3.930.234	3.930.234		
Forslag til årets resultatdisponering.....			14.773	14.773	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>13.300.000</b>	<b>0</b>	<b>-9.203.391</b>	<b>4.096.609</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Prioritetsgæld.....	20.449.611	20.194.269	907.815	16.275.125	
Banklån.....	18.000.000	18.000.000	0	18.000.000	
Renteswap.....	10.699.816	9.611.646	0	10.699.816	
Anden gæld.....	30.000.000	30.000.000	0	30.000.000	
	<b>79.149.427</b>	<b>77.805.915</b>	<b>907.815</b>	<b>74.974.941</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>5</b>
<p>Selskabet har indgået leasingaftale med en variabel leasingydelse. Den gennemsnitlige årlig leasingydelse udgør minimum 100 tkr. Den samlede leasingforpligtelse udgør minimum 351 tkr. Leasingforpligtelser ud over 5 år udgør 0 kr.</p>					
<p>Som led i sikring af indregnede og ikke-indregnede transaktioner anvender Innovatorium Herning A/S sikringsinstrumenter, såsom renteswaps.</p>					
<p>Selskabet har indgået renteswaps til sikring af fremtidig rente på langfristet gæld på 17 mio. kr. I henhold til opgørelse fra långiver er markedsværdien på balancedagen opgjort til en negativ værdi på 9,6 mio. kr. Beløbet er ekskl. skat indregnet direkte på egenkapitalen.</p>					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
<p>Til sikkerhed for banklån og kreditforeningslån er der tinglyst ejerpantebreve på 69.034 tkr. med pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 86.317 tkr.</p>					

## NOTER

### Note

#### Ejerforhold

7

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse:

Fonden for Innovatorium Herning	Birk Centerpark 40,1	7400 Herning
Handelsbanken AB	Østergade 2	7400 Herning
Siemens Wind Power A/S	Borupvej 16	7330 Brande
KYOCERA UNIMERCO A/S	Drejervej 2	7451 Sunds
Vestas Wind Systems A/S	Hedeager 42	8200 Århus N
FS Finans IV A/S	Sankt Annæ Plads 13, 2. tv.	1250 København K
Sydbank	Dalgasgade 22	7400 Herning
Sjælsø Gruppen A/S (Konkurs)	Olof Palmes Allé 44	8200 Århus N
KK Wind Solutions A/S	Bøgildvej 3	7430 Ikast
LM Wind Power A/S	Jupitervej 6	6000 Kolding
Midt Factoring A/S	Nygade 111	7430 Ikast
DAHL Advokatfirma	Kaj Munks Vej 4	7400 Herning
Canon Danmark A/S	Knud Højgaard's Vej 1	2860 Søborg
Vestjysk Bank A/S	Dalgasgade 29 B	7400 Herning
H. Sun Holding ApS	Nydamsvej 27-29	6040 Egtved
PHI Holding Herning ApS	Dalgasgade 30	7400 Herning
AA Ejendomme A/S	Vestergade 41	7400 Herning
Herning Folkeblad A/S	Østergade 21	7400 Herning
Nordea Bank Danmark A/S	Østergade 4-6	7400 Herning
C.C. Contractor A/S	Theresavej 1	7400 Herning
Bo Concept A/S	Fabriksvej 4	6870 Ølgod
Nykredit Realkredit A/S	Kalvebod Brygge 1	1560 København V

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Innovatorium Herning A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere indregnet og målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis er ændret til, at selskabets investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling samt resultat.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet for 2016, da det ikke har været muligt at fremskaffe oplysninger om dagsværdi for tidligere år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat efter skat med 246 tkr. Balancesummen forøges med 246 tkr., mens egenkapitalen pr. 1. januar 2017 er forøget med 0 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen ændret med 0 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen udgør kontraktpligtig husleje og tilkøbsindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration, driften af ejendommen og tab på debitorer mv. Omkostningerne er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **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.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler og inventar .....	4 -10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger, eller under af- og nedskrivninger, hvis der er tale om uvæsentlige poster.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### 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 tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømmer, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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