

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

CVR-nr. 26 02 71 36

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2023

Niels Vestermark
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 14. marts 2023

Direktion

Torben Drejer Jensen

Bestyrelse

Preben Kristensen
Formand

Søren Steen Lund Larsen
Næstformand

Rasmus Norup

Lars Martin Hajslund

Allan Andreasen Kortnum

Jørgen Krogh

Niels Vestermark

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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 14. marts 2023

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor
mne33753

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 Rasmus Norup Lars Martin Hajslund Allan Andreassen Kortnum Jørgen Krogh Niels Vestermark
Direktion	Torben Drejer Jensen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Nykredit, Domkirkepladsen 1, 8000 Aarhus C
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 iværksættere, uddannelse, forskning 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 3 medarbejdere – direktør/økonomichef, ejendomsansvarlig 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

Ligesom i 2021 har der i 2022 særligt været fokus på vedligeholdelse af bygningen for at føre den ajour både ud- og indvendigt. Arbejdet med at tilpasse udlejningslokaler til efterspørgslen er fortsat i 2022 og har resulteret i en høj belægningsgrad gennem hele året med fuld belægning gennem året.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.610 t.kr. mod 6.309 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.034 t.kr. mod 2.097 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et resultat på samme niveau i det kommende år.

Fokusområder for både bestyrelse og daglig ledelse vil fortsat være at forbedre faciliteter og lokaler for lejerne, der sammen med event- og netværksaktiviteter skal sikre optimale rammer for lejerne og deres vækst og udvikling.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, der kan påvirke årsrapporten væsentligt.

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 kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-10 år

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

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. Ejendommene 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	6.610.203	6.308.906
Værdiregulering af investeringsejendomme	-691.020	-1.244.602
1 Personaleomkostninger	-1.294.160	-1.429.152
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-177.943	-110.905
Driftsresultat	4.447.080	3.524.247
Andre finansielle indtægter	78	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.470.485	-1.426.753
Resultat før skat	2.976.673	2.097.494
Skat af årets resultat	57.669	0
Årets resultat	3.034.342	2.097.494
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.034.342	2.097.494
Disponeret i alt	3.034.342	2.097.494

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	961.068	504.611
4	Investeringsejendomme	<u>91.550.000</u>	<u>91.550.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>92.511.068</u>	<u>92.054.611</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>92.511.068</u>	<u>92.054.611</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.308	78.328
	Andre tilgodehavender	619.609	411.661
	Periodeafgrænsningsposter	<u>183.666</u>	<u>134.060</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>844.583</u>	<u>624.049</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.532.581</u>	<u>166.782</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.377.164</u>	<u>790.831</u>
	Aktiver i alt	<u>94.888.232</u>	<u>92.845.442</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	13.300.000	13.300.000
	Overført resultat	4.958.166	-3.941.392
	Egenkapital i alt	<u>18.258.166</u>	<u>9.358.608</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.596.623	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.596.623</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	38.151.217	38.720.798
6	Anden gæld	32.994.155	40.513.663
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>71.145.372</u>	<u>79.234.461</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	628.398	806.225
	Gæld til pengeinstitutter	0	550.276
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	508.087	603.169
7	Anden gæld	2.522.596	2.251.615
	Periodeafgrænsningsposter	228.990	41.088
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.888.071</u>	<u>4.252.373</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>75.033.443</u>	<u>83.486.834</u>
	Passiver i alt	<u>94.888.232</u>	<u>92.845.442</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Finansielle risici		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	13.300.000	-8.643.204	4.656.796
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.097.494	2.097.494
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	2.604.318	2.604.318
Egenkapital 1. januar 2022	13.300.000	-3.941.392	9.358.608
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.034.342	3.034.342
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	5.865.216	5.865.216
	<u>13.300.000</u>	<u>4.958.166</u>	<u>18.258.166</u>

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.190.673	1.315.892
Pensioner	82.746	93.913
Andre omkostninger til social sikring	9.088	8.804
Personaleomkostninger i øvrigt	11.653	10.543
	1.294.160	1.429.152
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.470.485	1.426.753
	1.470.485	1.426.753
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	4.210.658	3.874.329
Tilgang i årets løb	634.400	336.329
Kostpris 31. december 2022	4.845.058	4.210.658
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-3.706.047	-3.595.142
Årets afskrivninger	-177.943	-110.905
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-3.883.990	-3.706.047
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	961.068	504.611
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	101.128.468	97.633.866
Tilgang i årets løb	691.020	3.494.602
Kostpris 31. december 2022	101.819.488	101.128.468
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	-9.578.468	-8.333.866
Årets regulering til dagsværdi	-691.020	-1.244.602
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	-10.269.488	-9.578.468
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	91.550.000	91.550.000

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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 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 hvilket 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 handel på sædvanlige handelsvilkår.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	38.779.615	39.527.023
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-628.398</u>	<u>-806.225</u>
	<u>38.151.217</u>	<u>38.720.798</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>35.832.548</u>	<u>35.777.436</u>
Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets pengeinstitut for så vidt angår 20 mio. kr. af opgjort anden langfristet gæld.		
6. Anden gæld		
Nykredit, renteswap	2.994.155	10.513.663
Lån, Region Midtjylland	10.000.000	10.000.000
Lån, Herning Kommune	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
	<u>32.994.155</u>	<u>40.513.663</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>32.994.155</u>	<u>40.513.663</u>
7. Anden gæld		
Skyldig moms	217.891	296
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	49.787	104.681
ATP og andre sociale ydelser	2.272	1.988
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	37.301	31.648
Skyldige omkostninger	313.627	297.335
Depositum	<u>1.901.718</u>	<u>1.815.667</u>
	<u>2.522.596</u>	<u>2.251.615</u>

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.063 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 91.550 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.

9. Finansielle risici

Renterisici

I anden langfristet gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 2.994 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 174 måneder. Differencerente afregnes kvartalsvist. Realkreditlånet og renteswappen er indgået med samme modpart.