

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

**CVR-nr. 26 02 71 36**

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2022

---

Niels Vestermark  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 31. marts 2022

### Direktion

Torben Drejer Jensen

### Bestyrelse

Preben Kristensen  
Formand

Søren Steen Lund Larsen  
Næstformand

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 regnskabsbrugerne 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 31. marts 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor  
mne33753

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Preben Kristensen, Formand Søren Steen Lund Larsen, Næstformand Lars Martin Hajslund Allan Andreasen Kortnum Jørgen Krogh Niels Vestermark
<b>Direktion</b>	Torben Drejer Jensen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit, Dalgasgade 23, 7400 Herning
<b>Advokatforbindelse</b>	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 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 2020 har der i 2021 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 2021 og har resulteret i en høj belægningsgrad gennem hele året med fuld belægning gennem året.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.309 t.kr. mod 3.967 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.097 t.kr. mod 2.087 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 lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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 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

---

### 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 ejendommenes 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.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.308.906</b>	<b>3.967.062</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.244.602	1.682.668
1 Personaleomkostninger	-1.429.152	-1.378.642
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-110.905	-112.589
Andre driftsomkostninger	0	43.774
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.524.247</b>	<b>4.202.273</b>
Andre finansielle indtægter	0	313
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.426.753	-2.116.041
<b>Årets resultat</b>	<b>2.097.494</b>	<b>2.086.545</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.097.494	2.086.545
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.097.494</b>	<b>2.086.545</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	504.611	279.187
4 Investeringsejendomme	91.550.000	89.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>92.054.611</u>	<u>89.579.187</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>92.054.611</u></b>	<b><u>89.579.187</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	78.328	54.998
Andre tilgodehavender	411.661	321.720
Periodeafgrænsningsposter	134.060	49.207
Tilgodehavender i alt	<u>624.049</u>	<u>425.925</u>
Likvide beholdninger	<u>166.782</u>	<u>1.307.158</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>790.831</u></b>	<b><u>1.733.083</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>92.845.442</u></b>	<b><u>91.312.270</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2021	2020
Note	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	13.300.000	13.300.000
Overført resultat	-3.941.392	-8.643.204
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.358.608</u></b>	<b><u>4.656.796</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	38.720.798	39.509.750
6 Anden gæld	40.513.663	43.117.981
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>79.234.461</u>	<u>82.627.731</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	806.225	790.568
Gæld til pengeinstitutter	550.276	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	603.169	210.600
7 Anden gæld	2.251.615	2.811.346
Periodeafgrænsningsposter	41.088	215.229
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.252.373</u>	<u>4.027.743</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>83.486.834</u></b>	<b><u>86.655.474</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>92.845.442</u></b>	<b><u>91.312.270</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		
<b>10 Finansielle risici</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	13.300.000	-9.798.707	3.501.293
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.086.545	2.086.545
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	-931.042	-931.042
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
	<b><u>13.300.000</u></b>	<b><u>-3.941.392</u></b>	<b><u>9.358.608</u></b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.315.892	1.263.666
Pensioner	93.913	99.040
Andre omkostninger til social sikring	8.804	8.331
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>10.543</u>	<u>7.605</u>
	<b><u>1.429.152</u></b>	<b><u>1.378.642</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.426.753</u>	<u>2.116.041</u>
	<b><u>1.426.753</u></b>	<b><u>2.116.041</u></b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2021	3.874.329	4.540.435
Tilgang i årets løb	336.329	180.660
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-846.766</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>4.210.658</u></b>	<b><u>3.874.329</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-3.595.142	-4.317.093
Årets afskrivninger	-110.905	-112.589
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>834.540</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>-3.706.047</u></b>	<b><u>-3.595.142</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>504.611</u></b>	<b><u>279.187</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	97.633.866	96.316.534
Tilgang i årets løb	<u>3.494.602</u>	<u>1.317.332</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>101.128.468</u></b>	<b><u>97.633.866</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	-8.333.866	-10.016.534
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.244.602</u>	<u>1.682.668</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b><u>-9.578.468</u></b>	<b><u>-8.333.866</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>91.550.000</u></b>	<b><u>89.300.000</u></b>

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	39.527.023	40.300.318
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-806.225</u>	<u>-790.568</u>
	<b><u>38.720.798</u></b>	<b><u>39.509.750</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>35.777.436</u>	<u>36.637.679</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Nykredit, renteswap	10.513.663	13.117.981
Lån, Region Midtjylland	10.000.000	10.000.000
Lån, Herning Kommune	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
	<b><u>40.513.663</u></b>	<b><u>43.117.981</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>40.513.663</u>	<u>43.117.981</u>
<b>7. Anden gæld</b>		
Skyldig moms	296	456.800
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	104.681	176.115
ATP og andre sociale ydelser	1.988	2.272
Feriepenge	0	140.774
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	31.648	49.233
Skyldige omkostninger	297.335	248.187
Depositum	<u>1.815.667</u>	<u>1.737.965</u>
	<b><u>2.251.615</u></b>	<b><u>2.811.346</u></b>

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.527 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 713 t.kr., som bl.a. vedrører underskudsfremførel.

### 10. Finansielle risici

#### Renterisici

I anden langfristet gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 10.514 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 186 måneder. Differencerente afregnes kvartalsvist. Realkreditlånet og renteswappen er indgået med samme modpart.