

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

CVR-nr. 26 02 71 36

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2021

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 2020	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 23. marts 2021

Direktion

Torben Drejer Jensen

Bestyrelse

Preben Kristensen
Formand

Søren Steen Lund Larsen
Næstformand

Kenneth Dehn Mikkelsen

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 23. marts 2021

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 Kenneth Dehn Mikkelsen Lars Martin Hajslund Allan Andreasen Kortnum Jørgen Krogh Niels Vestermark
Direktion	Torben Drejer Jensen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Nykredit, Dalgasgade 23, 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 3 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 2020 har der særlig 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 2020 og har resulteret i en høj belægningsgrad gennem hele året med fuld belægning ultimo året.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.967 t.kr. mod 4.622 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.087 t.kr. mod 1.284 t.kr. sidste år.

Resultatet anses som værende acceptabelt specielt henset til, at der i årets løb er brugt 600 t.kr. til låneomlægning, der fremover vil give en reduktion af finansieringsomkostninger og sikre en stabil finansiering.

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

Ledelsesberetning

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.

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 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 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. 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.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	3.967.062	4.622.033
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.682.668	0
1 Personaleomkostninger	-1.378.642	-1.633.662
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-112.589	-172.214
Andre driftsomkostninger	43.774	0
Driftsresultat	4.202.273	2.816.157
Andre finansielle indtægter	313	409
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.116.041	-1.532.718
Årets resultat	2.086.545	1.283.848
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.086.545	1.283.848
Disponeret i alt	2.086.545	1.283.848

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	279.187	223.342
4 Investeringsejendomme	<u>89.300.000</u>	<u>86.300.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>89.579.187</u>	<u>86.523.342</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>89.579.187</u>	<u>86.523.342</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	54.998	75.951
Andre tilgodehavender	321.720	512.872
Periodeafgrænsningsposter	<u>49.207</u>	<u>36.249</u>
Tilgodehavender i alt	<u>425.925</u>	<u>625.072</u>
Likvide beholdninger	<u>1.307.158</u>	<u>419</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.733.083</u>	<u>625.491</u>
Aktiver i alt	<u>91.312.270</u>	<u>87.148.833</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	13.300.000	13.300.000
	Overført resultat	-8.643.204	-9.798.707
	Egenkapital i alt	<u>4.656.796</u>	<u>3.501.293</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	39.509.750	17.007.045
6	Gæld til pengeinstitutter	0	18.000.000
7	Anden gæld	43.117.981	42.186.939
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>82.627.731</u>	<u>77.193.984</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	790.568	1.162.723
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.345.305
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	210.600	447.009
8	Anden gæld	2.811.346	2.438.658
	Periodeafgrænsningsposter	215.229	59.861
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.027.743</u>	<u>6.453.556</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>86.655.474</u>	<u>83.647.540</u>
	Passiver i alt	<u>91.312.270</u>	<u>87.148.833</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		
11	Finansielle risici		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	13.300.000	-8.565.079	4.734.921
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.283.848	1.283.848
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	-2.517.476	-2.517.476
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
	<u>13.300.000</u>	<u>-8.643.204</u>	<u>4.656.796</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.263.666	1.446.095
Pensioner	99.040	163.957
Andre omkostninger til social sikring	8.331	10.792
Personaleomkostninger i øvrigt	7.605	12.818
	<u>1.378.642</u>	<u>1.633.662</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.116.041</u>	<u>1.532.718</u>
	<u>2.116.041</u>	<u>1.532.718</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2020	4.540.435	4.540.435
Tilgang i årets løb	180.660	0
Afgang i årets løb	<u>-846.766</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>3.874.329</u>	<u>4.540.435</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-4.317.093	-4.144.879
Årets afskrivninger	-112.589	-172.214
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>834.540</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>-3.595.142</u>	<u>-4.317.093</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>279.187</u>	<u>223.342</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	96.316.534	96.316.534
Tilgang i årets løb	<u>1.317.332</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>97.633.866</u>	<u>96.316.534</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	-10.016.534	-10.016.534
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.682.668</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>-8.333.866</u>	<u>-10.016.534</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>89.300.000</u>	<u>86.300.000</u>

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.

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	40.300.318	18.169.768
Heraf forfalder inden for 1 år	-790.568	-1.162.723
	39.509.750	17.007.045
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	36.637.679	12.707.653
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	18.000.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	18.000.000
7. Anden gæld		
Nykredit, renteswap	13.117.981	12.186.939
Lån, Region Midtjylland	10.000.000	10.000.000
Lån, Herning Kommune	20.000.000	20.000.000
	43.117.981	42.186.939
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	42.186.939	42.186.939
8. Anden gæld		
Skyldig moms	456.800	31.819
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	176.115	60.939
ATP og andre sociale ydelser	2.272	2.272
Feriepenge	140.774	0
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	49.233	129.069
Skyldige omkostninger	248.187	640.133
Depositum	1.737.965	1.574.426
	2.811.346	2.438.658

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.300 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 89.300 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.

10. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 1.748 t.kr., som bl.a. vedrører underskudsfræførsel.

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 100 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 6 måneder og en samlet restleasingydelse på 50 t.kr.

11. Finansielle risici

Renterisici

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 13.118 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 198 måneder. Differencerente afregnes kvartalsvist. Realkreditlånet og renteswappen er indgået med samme modpart.