

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

CVR-nr. 26 02 71 36

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2024.

---

Søren Steen Lund Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 22. april 2024

### Direktion

Katrine Vinther Ross  
Direktør

### Bestyrelse

Torben Drejer Jensen  
Formand

Søren Steen Lund Larsen  
Næstformand

Jens Henning Koch

Jørgen Krogh

Allan Andreasen Kortnum

Rasmus Norup

Thea Lyng Thomsen

## 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres 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 22. april 2024

### **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>	Torben Drejer Jensen, Formand Søren Steen Lund Larsen, Næstformand Jens Henning Koch Jørgen Krogh Allan Andreassen Kortnum Rasmus Norup Thea Lyng Thomsen
<b>Direktion</b>	Katrine Vinther Ross, Direktør
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit, Domkirkepladsen 1, 8000 Aarhus C
<b>Advokatforbindelse</b>	Penta Advokater, Birk Centerpark 40, 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, 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 lejekategorierne 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 2022 har der i 2023 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 2023 og har resulteret i en høj belægningsgrad gennem hele året med fuld belægning gennem året.

Hertil er der blevet arbejdet med at optimere mødelokale faciliteter som understøtter tidens iværksætter- og vækstvirksomheder. Heriblandt tilblivelsen af et strategi og proces-lokale samt et video- og lydstudie.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 7.239 t.kr. mod 6.601 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.532 t.kr. mod 3.034 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## 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.

I de seneste år har der været sat fokus på grønne initiativer for at optimere husets energiforbrug. En af de vigtigste tiltag har været opsætningen af solceller, hvilket har resulteret i en markant forbedring af vores energimærkning fra B til A2015.

Dette grønne skift er både godt for huset og dets lejere og kan ses som en økonomisk fordelagtig investering. Solcellerne har i 2023 produceret 25% af husets total kwh forbrug. Vi har yderligere solgt 28.214 kwh overskydende strøm fra solcellerne.

Energimærkningsforbedring fra B til A2015 er et skridt på vejen til et større bæredygtighedsengagement.

Vi vil fortsat have et grønt fokus og arbejde på at identificere yderligere muligheder for at optimere & indtænke grønne initiativer for huset.

### 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 vælgtes 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, lejeindtægter 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

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.

#### Leasingkontrakter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. 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”.

Investeringsjendomme 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 investeringsejendomme”.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.239.420</b>	<b>6.601.303</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	944.600	-691.020
1 Personaleomkostninger	-1.487.152	-1.285.260
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-226.747	-177.943
<b>Driftsresultat</b>	<b>6.470.121</b>	<b>4.447.080</b>
Andre finansielle indtægter	53.279	78
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.992.222	-1.470.485
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.531.178</b>	<b>2.976.673</b>
Skat af årets resultat	-999.401	57.669
<b>Årets resultat</b>	<b>3.531.777</b>	<b>3.034.342</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.531.777	3.034.342
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.531.777</b>	<b>3.034.342</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.496.001	961.068
4	Investeringsjendomme	93.195.000	91.550.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>94.691.001</u>	<u>92.511.068</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>94.691.001</u></b>	<b><u>92.511.068</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.114	41.308
	Andre tilgodehavender	231.669	619.609
	Periodeafgrænsningsposter	50.167	183.666
	Tilgodehavender i alt	<u>330.950</u>	<u>844.583</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.425.089</u>	<u>1.532.581</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.756.039</u></b>	<b><u>2.377.164</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>96.447.040</u></b>	<b><u>94.888.232</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	13.300.000	13.300.000
Overført resultat	8.808.517	4.958.166
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.108.517</b>	<b>18.258.166</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.685.878	1.596.623
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.685.878</b>	<b>1.596.623</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	37.829.228	38.151.217
6 Anden gæld	30.000.000	32.994.155
Langfristede gældsforpligtelser i alt	67.829.228	71.145.372
Kortfristet del af langfristet gæld	587.116	628.398
Leverandører af varer og tjenesteydelser	614.279	508.087
7 Anden gæld	2.582.293	2.522.596
Periodeafgrænsningsposter	39.729	228.990
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.823.417	3.888.071
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>71.652.645</b>	<b>75.033.443</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>96.447.040</b>	<b>94.888.232</b>

9 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
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
Egenkapital 1. januar 2023	13.300.000	4.958.166	18.258.166
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.531.777	3.531.777
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	318.574	318.574
	<b><u>13.300.000</u></b>	<b><u>8.808.517</u></b>	<b><u>22.108.517</u></b>

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.333.848	1.181.773
Pensioner	130.980	82.746
Andre omkostninger til social sikring	10.224	9.088
Personaleomkostninger i øvrigt	12.100	11.653
	<b>1.487.152</b>	<b>1.285.260</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.992.222	1.470.485
	<b>1.992.222</b>	<b>1.470.485</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	4.845.058	4.210.658
Tilgang i årets løb	761.680	634.400
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>5.606.738</b>	<b>4.845.058</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-3.883.990	-3.706.047
Årets afskrivninger	-226.747	-177.943
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-4.110.737</b>	<b>-3.883.990</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1.496.001</b>	<b>961.068</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	101.819.488	101.128.468
Tilgang i årets løb	700.400	691.020
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>102.519.888</b>	<b>101.819.488</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-10.269.488	-9.578.468
Årets regulering til dagsværdi	944.600	-691.020
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>-9.324.888</b>	<b>-10.269.488</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>93.195.000</b>	<b>91.550.000</b>

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af kontorejendomme beliggende i Herning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar. Den ansatte pris på ejendommen er fastsat 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 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	38.416.344	38.779.615
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-587.116</u>	<u>-628.398</u>
	<b><u>37.829.228</u></b>	<b><u>38.151.217</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>36.084.260</u>	<u>35.832.548</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Nykredit, renteswap	0	2.994.155
Lån, Region Midtjylland	10.000.000	10.000.000
Lån, Herning Kommune	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
	<b><u>30.000.000</u></b>	<b><u>32.994.155</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>30.000.000</u>	<u>32.994.155</u>
Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets pengeinstitut for så vidt angår 20 mio. kr. af opgjort anden langfristet gæld.		
<b>7. Anden gæld</b>		
Skyldig moms	341.280	217.891
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	76.666	49.787
ATP og andre sociale ydelser	2.556	2.272
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	27.268	37.301
Skyldige omkostninger	87.692	313.627
Depositum	<u>2.046.831</u>	<u>1.901.718</u>
	<b><u>2.582.293</u></b>	<b><u>2.522.596</u></b>

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.137 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 93.175 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 49.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 9. Oplysninger om dagsværdi

	<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2023	93.195.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>944.600</u>

## Katrine Vinther Ross

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Katrine Vinther Ross  
Direktør  
ID: 99cbe514-9b65-40df-8011-1f9f98774e1d  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 11:01:10  
Underskrevet med MitID



## Torben Drejer Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Torben Drejer Jensen  
Bestyrelsesformand  
ID: 4cdfff8-8d92-4b49-b385-fec3ad057c0b  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 14:55:03  
Underskrevet med MitID



## Søren Steen Lund Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Søren Steen Lund Larsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 640f8aa6-2c7b-41f0-a7fb-52a385c87cfb  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 11:03:27  
Underskrevet med MitID



## Jens Henning Koch

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jens Henning Koch  
Bestyrelsesmedlem  
ID: c4ba237f-55ea-4c42-a83c-2c0f48592792  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 13:44:12  
Underskrevet med MitID



## Jørgen Krogh

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jørgen Krogh  
Bestyrelsesmedlem  
ID: f2e22c19-2008-4f2d-9ff2-f0f3403675d0  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 11:53:39  
Underskrevet med MitID



## Allan Andreassen Kortnum

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Allan Andreassen Kortnum  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 67e20263-5d97-43a7-b8e9-60553c0b7063  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 21:41:21  
Underskrevet med MitID



## Rasmus Norup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Rasmus Norup  
Bestyrelsesmedlem  
ID: c3d8a484-c829-4db4-8f8b-fe74ba02741e  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 10:29:30  
Underskrevet med MitID



## Thea Lyng Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thea Lyng Thomsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: d7d5feec-221e-4fa1-8b4e-66fc494ce39e  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 14:49:13  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ole Jespersen-Skree

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Jespersen-Skree

Revisor

ID: 2768c998-b630-46e2-b0a8-6da29239b4dd

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2024 kl.: 22:14:46

Underskrevet med MitID



## Søren Steen Lund Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Steen Lund Larsen

Dirigent

ID: 640f8aa6-2c7b-41f0-a7fb-52a385c87cfb

Tidspunkt for underskrift: 29-04-2024 kl.: 09:49:24

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 724222qzjHW251735136

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).