

Innovater A/S

Marselisborg Havnevej 56, 2., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 30 51 70 75

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent:

.....





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Innovater A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. april 2018

Direktion:

.....
Morten Lykke
adm. dir.

.....
Rikke Bjørn Sørensen
økonomidirektør

Bestyrelse:

.....
Carl Erik Skovgaard
Sørensen
formand

.....
Claus Jørgen Søgaard
Poulsen

.....
Finn Birkjær Nielsen

.....
Erik From

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Innovater A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Innovater A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen 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.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskaberne.

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:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- u 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.
- u Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne 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 koncernens og 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 regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- u Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- u Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 18. april 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne24820

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Innovater A/S
Adresse, postnr., by	Marselisborg Havnevej 56, 2., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	30 51 70 75
Stiftet	21. oktober 2008
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Carl Erik Skovgaard Sørensen, formand Claus Jørgen Søgaard Poulsen Finn Birkjær Nielsen Erik From
Direktion	Morten Lykke, adm. dir. Rikke Bjørn Sørensen, økonomidirektør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

kr.	2017	2016	2015
Hovedtal			
Bruttofortjeneste	44.240.993	30.750.096	24.553.715
Resultat af ordinær primær drift	29.861.318	17.832.559	13.046.815
Årets resultat	14.337.500	11.550.218	8.796.486
Nøgletal			
Anlægsaktiver	34.365.669	26.707.944	1.612.821
Omsætningsaktiver	371.765.032	322.176.274	192.287.525
Aktiver i alt (balancesum)	406.130.701	348.884.218	193.900.346
Aktiekapital	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Egenkapital	50.553.461	41.045.573	34.140.741
Hensatte forpligtelser	16.181.679	12.050.633	9.643.000
Langfristede gældsforpligtelser	110.399.055	70.257.265	5.000.000
Kortfristede gældsforpligtelser	228.996.506	225.160.362	145.116.605
Nøgletal			
Afkastningsgrad	7,9 %	6,6 %	6,7 %
Likviditetsgrad	162,3 %	143,1 %	132,5 %
Soliditetsgrad	12,4 %	11,7 %	17,4 %
Egenkapitalforrentning	31,4 %	30,4 %	23,7 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	16	17	15

Selskabet aflagde koncernregnskab for første gang i 2016, da det i tidligere år var undtaget efter årsregnskabslovens § 110. Som følge heraf er sammenligningstal for 2014 og 2013 udeladt i hoved- og nøgletalsoversigten.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er projektudvikling, køb og salg af fast ejendom samt at eje andele af andre selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 14.337.500 kr. mod 11.550.218 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 50.553.461 kr.

Selskabets resultat for regnskabsåret 2017 anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2018 på niveau med resultatet for 2017.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
	Bruttofortjeneste	44.240.993	30.750.096	42.475.933	29.023.557
2	Personaleomkostninger	-14.135.745	-12.682.475	-14.135.745	-12.682.475
3	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-243.930	-235.062	-243.930	-235.062
	Resultat før finansielle poster	29.861.318	17.832.559	28.096.258	16.106.020
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-1.171.109	1.205.349
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	27.540	227.397	-100.444	227.397
4	Finansielle indtægter	654.124	82.824	301.232	82.824
5	Finansielle omkostninger	-11.919.148	-3.217.154	-8.255.693	-3.345.332
	Resultat før skat	18.623.834	14.925.626	18.870.244	14.276.258
6	Skat af årets resultat	-4.286.334	-3.375.408	-4.586.213	-2.963.303
	Årets resultat	14.337.500	11.550.218	14.284.031	11.312.955
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i Innovater A/S	14.284.031	11.312.955		
	Minoritetsinteresser	53.469	237.263		
		14.337.500	11.550.218		

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
7	Immaterielle anlægsaktiver				
	Færdiggjorte udviklingsprojekter	0	93.338	0	93.338
		0	93.338	0	93.338
8	Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	12.780.000	0	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.110.839	750.799	1.067.753	750.798
		15.890.839	750.799	1.067.753	750.798
9	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	3.503.102	4.724.584
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	33.000.000	10.000.000
	Kapitalandele i associerede virksomheder	12.738.869	19.358.292	487.073	580.792
	Tilgodehavender hos joint ventures	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
	Kapitalandele i joint ventures	239.947	246.672	239.947	246.672
	Andre tilgodehavender	496.014	1.258.843	2.496.014	496.014
		18.474.830	25.863.807	44.726.136	21.048.062
	Anlægsaktiver i alt	34.365.669	26.707.944	45.793.889	21.892.198
	Omsætningsaktiver				
	Varebeholdninger				
	Projektbeholdning, egne projekter	118.119.894	9.614.690	5.442.207	7.889.915
		118.119.894	9.614.690	5.442.207	7.889.915
	transport	118.119.894	9.614.690	5.442.207	7.889.915

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance (fortsat)

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
	transport	118.119.894	9.614.690	5.442.207	7.889.915
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.473.309	6.441.169	1.448.735	6.122.843
10	Entreprisekontrakter	217.904.978	283.007.977	99.259.007	92.363.490
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	14.475.699	704.851
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.946.701	1.948.532	1.946.701	1.948.532
	Tilgodehavende selskabsskat	446.223	0	0	0
	Andre tilgodehavender	14.644.987	6.348.498	4.761.444	2.771.419
		<u>247.416.198</u>	<u>297.746.176</u>	<u>121.891.586</u>	<u>103.911.135</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.228.940</u>	<u>14.815.408</u>	<u>1.156.761</u>	<u>976.643</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>371.765.032</u>	<u>322.176.274</u>	<u>128.490.554</u>	<u>112.777.693</u>
	AKTIVER I ALT	<u>406.130.701</u>	<u>348.884.218</u>	<u>174.284.443</u>	<u>134.669.891</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
		PASSIVER			
		Egenkapital			
11	Aktiekapital	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode	352.020	452.464	1.112.622	3.097.048
	Overført resultat	34.977.587	25.593.109	34.216.984	22.948.526
	Foreslået udbytte	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
		<u>50.329.607</u>	<u>41.045.573</u>	<u>50.329.606</u>	<u>41.045.574</u>
	Aktionærer i Innovater A/S' andel af egen- kapital	50.329.607	41.045.573	50.329.606	41.045.574
	Minoritetsinteresser	223.854	370.385	0	0
	Egenkapital i alt	<u>50.553.461</u>	<u>41.415.958</u>	<u>50.329.606</u>	<u>41.045.574</u>
	Hensatte forpligtelser				
13	Udskudt skat	16.181.679	12.050.633	16.636.846	12.050.633
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>16.181.679</u>	<u>12.050.633</u>	<u>16.636.846</u>	<u>12.050.633</u>
	Gældsforpligtelser				
12	Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til				
	reakreditinstitutter	48.823.395	0	0	0
14	Ansvarlig lånekapital	61.575.660	70.257.264	18.600.000	6.800.000
	Anden gæld	0	1	0	1
		<u>110.399.055</u>	<u>70.257.265</u>	<u>18.600.000</u>	<u>6.800.001</u>
	transport	110.399.055	70.257.265	18.600.000	6.800.001

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance (fortsat)

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2017	2016	2017	2016
	transport	110.399.055	70.257.265	18.600.000	6.800.001
	Kortfristede				
	gældsforpligtelser				
12	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	856.000	0	0	0
	Gæld til banker	130.685.117	181.756.005	26.285.244	31.200.422
14	Ansvarlig lånekapital Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.722.059	2.368.750	0	0
10	Entreprisekontrakter Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.752.418	0	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.904.408	9.841.574
	Skyldig selskabsskat	1.120.278	844.768	518.768	844.768
	Deposita	236.773	0	0	0
	Anden gæld	16.681.932	22.149.762	15.100.389	21.950.416
	Periodeafgrænsningsposter	205.049	0	0	0
		<u>228.996.506</u>	<u>225.160.362</u>	<u>88.717.991</u>	<u>74.773.683</u>
	Gældsforpligtelser i alt	339.395.561	295.417.627	107.317.991	81.573.684
	PASSIVER I ALT	406.130.701	348.884.218	174.284.443	134.669.891

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 16 Sikkerhedsstillelser
- 17 Nærtstående parter

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

		Koncern						
Note	kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
	Egenkapital 1. januar 2017	10.000.000	452.464	25.593.109	5.000.000	41.045.573	370.385	41.415.958
	Indskud ved stiftelse	0	0	0	0	0	12.500	12.500
	Overført via resultatdisponering	0	-100.444	9.384.478	5.000.000	14.284.034	53.469	14.337.503
	Udloddet udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000	-212.500	-5.212.500
	Egenkapital 31. december 2017	10.000.000	352.020	34.977.587	5.000.000	50.329.607	223.854	50.553.461
		Modervirksomhed						
Note	kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt		
	Egenkapital 1. januar 2017	10.000.000	3.097.048	22.948.526	5.000.000	41.045.574		
18	Overført via resultatdisponering	0	-1.984.426	11.268.458	5.000.000	14.284.032		
	Udloddet udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000		
	Egenkapital 31. december 2017	10.000.000	1.112.622	34.216.984	5.000.000	50.329.606		

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	Koncern	
		2017	2016
	Årets resultat	14.337.500	11.550.218
19	Reguleringer	15.767.747	6.517.403
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	30.105.247	18.067.621
20	Ændring i driftskapital	-35.104.966	-139.773.190
	Pengestrømme fra primær drift	-4.999.719	-121.705.569
	Renteindbetalinger m.v.	654.124	82.824
	Renteudbetalinger m.v.	-11.919.148	-3.217.154
	Betalt selskabsskat	-326.000	-244.266
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	-16.590.743	-125.084.165
	Køb af materielle anlægsaktiver	-15.290.632	-435.381
	Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-19.027.500
	Salg af finansielle anlægsaktiver	6.653.687	0
	Lån ydet til associerede virksomheder	0	-5.772.776
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-8.636.945	-25.235.657
	Udbetalt udbytte	-5.212.500	-4.275.000
	Indskud fra minoritetsinteresser	12.500	0
	Provenue af langfristede gældsforpligtelser	49.679.396	0
	Provenue ved optagelse af ansvarlig lånekapital	23.232.712	62.419.765
	Tilbagebetaling på kreditfaciliteter	-51.070.888	0
	Udnyttelse af kreditfaciliteter	0	105.097.886
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	16.641.220	163.242.651
	Årets pengestrøm	-8.586.468	12.922.829
	Likvider 1. januar	14.815.408	1.892.579
21	Likvider 31. december	6.228.940	14.815.408

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Innovater A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 % Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 % indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser enten til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel eller til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af den overtagne virksomheds identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser.

I førstnævnte tilfælde indregnes der således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed, mens der i sidstnævnte tilfælde ikke indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel. Måling af minoritetsinteresser vælges transaktion for transaktion.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing og lejekontrakter oplyses under eventualposter.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter, udlejning samt honorarindtægter.

Projekter, som er individuelt forhandlet, indregnes i takt med projektets færdiggørelse (produktionsmetoden). Færdiggørelsesgraden opgøres efter anvendte ressourcer og den samlede skønnede ressourceanvendelse for hvert projekt. Sædvanligvis anvender Innovater de fleste ressourcer til projektudviklingsarbejder - planarbejder, udvikling, entreprisekontrahering samt indgåelse af lejekontrakt, mens entreprisen ofte indkøbes i en totalentreprise, hvorved ansvaret for byggeriet varetages af totalentreprenøren. Det indebærer således, at der indregnes en forholdsvis stor andel af den kalkulerede avance forud for opstart af byggeriet.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi for færdiggjorte udviklingsprojekter og erhvervede immaterielle rettigheder afskrives lineært over den forventede brugstid. Erhvervede immaterielle rettigheder omfatter patenter, rettigheder og licenser.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Færdiggjorte udviklingsprojekter	3 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder, fællesledede og associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

I koncernens resultatopgørelse indregnes resultatandele efter skat i associerede virksomheder efter eliminering af en forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver omfatter udviklingsprojekter og andre erhvervede immaterielle rettigheder.

Andre immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Et eventuelt tilgodehavende hos virksomheder med negativ indre værdi nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Kapitalandele i fællesledede virksomheder

Kapitalandele i fællesledede virksomheder måles efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i joint ventures ligeledes efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i fællesledede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i fællesledede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Entreprisekontrakter

Igangværende leverancer af serviceydelser og igangværende entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer. Salgsværdien opgøres på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når resultatet af en igangværende kontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger i det omfang disse forventes at blive dækket af køber.

Hvis de samlede omkostninger på det igangværende arbejde forventes at overstige den samlede salgsværdi, indregnes det forventede tab som en tabsgivende aftale under hensatte forpligtelser og omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Værdien af de enkelte igangværende arbejder med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som aktiver, når salgsværdien overstiger acontofaktureringer og som forpligtelser, når acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Nøgletal**

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og nøgletal.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint., ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat ekskl. minoritetsint.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.}}$

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	12.289.783	11.202.414	12.289.783	11.202.414
Andre omkostninger til social sikring	80.918	55.559	80.918	55.559
Andre personaleomkostninger	1.765.044	1.424.502	1.765.044	1.424.502
	<u>14.135.745</u>	<u>12.682.475</u>	<u>14.135.745</u>	<u>12.682.475</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>16</u>	<u>17</u>	<u>16</u>	<u>17</u>

Koncern

Det samlede vederlag til koncernens direktion og bestyrelse udgør 4.868.033 kr. (2016: 2.269.052 kr.).

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
3 Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	93.338	191.112	93.338	191.112
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	150.592	43.950	150.592	43.950
	<u>243.930</u>	<u>235.062</u>	<u>243.930</u>	<u>235.062</u>
4 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	654.124	82.824	301.232	82.824
	<u>654.124</u>	<u>82.824</u>	<u>301.232</u>	<u>82.824</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	119.285	163.084
Andre finansielle omkostninger	11.919.148	3.217.154	8.136.408	3.182.248
	<u>11.919.148</u>	<u>3.217.154</u>	<u>8.255.693</u>	<u>3.345.332</u>
6 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	155.288	2.044.912	0	1.632.807
Årets regulering af udskudt skat	4.131.046	2.407.633	4.586.213	2.315.633
Refusion i sambeskatning	0	-1.077.137	0	-985.137
	<u>4.286.334</u>	<u>3.375.408</u>	<u>4.586.213</u>	<u>2.963.303</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Immaterielle anlægsaktiver

	Koncern
	Færdiggjorte udviklingsprojekter
kr.	
Kostpris 1. januar 2017	1.077.326
Kostpris 31. december 2017	1.077.326
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	983.988
Afskrivninger	93.338
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	1.077.326
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	0

8 Materielle anlægsaktiver

	Koncern		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
kr.			
Kostpris 1. januar 2017	0	1.031.921	1.031.921
Tilgange	12.780.000	2.510.632	15.290.632
Kostpris 31. december 2017	12.780.000	3.542.553	16.322.553
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0	281.122	281.122
Afskrivninger	0	150.592	150.592
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	0	431.714	431.714
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	12.780.000	3.110.839	15.890.839

	Moder-virksomhed
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
kr.	
Kostpris 1. januar 2017	1.031.920
Tilgange	467.547
Kostpris 31. december 2017	1.499.467
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	281.122
Afskrivninger	150.592
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	431.714
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	1.067.753

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern				
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehaver hos joint ventures	Kapitalandele i joint ventures	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2017	18.902.500	5.000.000	250.000	1.258.843	25.411.343
Afgange	-6.525.704	0	0	-762.829	-7.288.533
Kostpris 31. december 2017	12.376.796	5.000.000	250.000	496.014	18.122.810
Værdireguleringer 1. januar 2017	455.792	0	-3.328	0	452.464
Årets resultat	-93.719	0	-6.725	0	-100.444
Værdireguleringer 31. december 2017	362.073	0	-10.053	0	352.020
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	12.738.869	5.000.000	239.947	496.014	18.474.830

Koncern

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Associerede virksomheder			
Torvehuset A/S	Aktieselskab	Skive	25,00 %
K/S Resireal NSF-Innovater Aabyen Holding	Kommandit selskab	Aarhus	40,00 %
Komplementarselskabet Resireal NSF-Innovater Aabyen ApS	Anpartsselskab	Aarhus	40,00 %
Joint ventures			
Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
P/S OAS Hørsholm	Partnerselskab	Aarhus	50,00 %

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

kr.	Modervirksomhed						I alt
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehaver hos joint ventures	Kapitalandele i joint ventures	Andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2017	2.080.000	10.000.000	125.000	5.000.000	250.000	496.014	17.951.014
Tilgange	1.162.500	23.000.000	0	0	0	2.000.000	26.162.500
Afgange	-500.000	0	0	0	0	0	-500.000
Kostpris 31. december 2017	2.742.500	33.000.000	125.000	5.000.000	250.000	2.496.014	43.613.514
Værdireguleringer 1. januar 2017	2.644.584	0	455.792	0	-3.328	0	3.097.048
Modtaget udbytte	-637.500	0	0	0	0	0	-637.500
Årets resultat	-1.171.109	0	-93.719	0	-6.725	0	-1.271.553
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-75.373	0	0	0	0	0	-75.373
Værdireguleringer 31. december 2017	760.602	0	362.073	0	-10.053	0	1.112.622
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	3.503.102	33.000.000	487.073	5.000.000	239.947	2.496.014	44.726.136

Modervirksomhed

Dattervirksomheder

Innovater Byg ApS	Anpartsselskab	Aarhus	75,00 %
Innovater REC 1 A/S	Aktieselskab	Aarhus	100,00 %
Innovater REC N1 A/S	Aktieselskab	Aarhus	100,00 %
Innovater Aabyen REC A/S	Aktieselskab	Aarhus	100,00 %
Innovater REC 3 A/S	Aktieselskab	Aarhus	100,00 %
Innovater REC 4 A/S	Aktieselskab	Aarhus	100,00 %
Skovvejen 11 og 19 A-E ApS	Anpartsselskab	Aarhus	75,00 %
Ejendomsselskabet Amalievej ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100,00 %

Associerede virksomheder

Torvehuset A/S	Aktieselskab	Skive	25,00 %
----------------	--------------	-------	---------

Joint ventures

Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
P/S OAS Hørsholm	Partnerselskab	Aarhus	50,00 %

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
10 Entrepriskontrakter				
Salgsværdi af udført arbejde	396.720.343	397.965.256	236.557.366	198.731.739
Acontofaktureringer	-180.567.783	-114.957.279	-137.298.359	-106.368.249
	<u>216.152.560</u>	<u>283.007.977</u>	<u>99.259.007</u>	<u>92.363.490</u>
der indregnes således:				
Entrepriskontrakter (aktiver)	217.904.978	283.007.977	99.259.007	92.363.490
Entrepriskontrakter (forpligtelser)	-1.752.418	0	0	0
	<u>216.152.560</u>	<u>283.007.977</u>	<u>99.259.007</u>	<u>92.363.490</u>

kr.	Modervirksomhed	
	2017	2016
11 Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 10.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	10.000.000	10.000.000
	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>

Modervirksomhedens aktiekapital har uændret været 10.000.000 kr. de seneste 5 år.

12 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	49.679.395	856.000	48.823.395	44.543.395
Ansvarlig lånekapital	61.575.660	0	61.575.660	0
	<u>111.255.055</u>	<u>856.000</u>	<u>110.399.055</u>	<u>44.543.395</u>
kr.	Modervirksomhed			
	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	18.600.000	0	18.600.000	0
	<u>18.600.000</u>	<u>0</u>	<u>18.600.000</u>	<u>0</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
13 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	12.050.633	9.643.000	12.050.633	9.735.000
Årets regulering af udskudt skat	4.131.046	2.407.633	4.586.213	2.315.633
Udskudt skat 31. december	16.181.679	12.050.633	16.636.846	12.050.633
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	0	20.534	0	20.534
Materielle anlægsaktiver	76.397	56.916	76.397	56.916
Varebeholdninger	17.485.281	11.973.183	17.485.281	11.973.183
Skattemæssigt underskud	-1.379.999	0	-924.832	0
	16.181.679	12.050.633	16.636.846	12.050.633
Udskudt skat indregnes således i balancen:				
Udskudte skatteforpligtelser	16.181.679	12.050.633	16.636.846	12.050.633
	16.181.679	12.050.633	16.636.846	12.050.633

14 Ansvarlig lånekapital

kr.	Koncern
	Udestående beløb
Ansvarlig lånekapital	104.102.476
	104.102.476

Koncernen finansierer delvist de igangværende projekter ved optagelse af ansvarlig lånekapital. Lånekapitalen er optaget hos en gruppe af kreditorer på uafhængige lånetilsagn. Løbetiden på ansvarlig lånekapital er 0-48 måneder.

15 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017	2016	2017	2016
Leje- og leasingforpligtelser	1.686	957	1.686	957

Modervirksomhed

Virksomheden er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder. Virksomheden hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****16 Sikkerhedsstillelser****Koncern**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 12.458 t.kr., er afgivet virksomhedspant maksimeret til 15.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 130.685 t.kr., er afgivet sikkerhed i ejerpant maksimeret til 253.923 t.kr.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende gæld til kreditinstitutter i associerede virksomheder maksimeret til samlet 5.000 t.kr.

Kapitalandele i Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS er stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

Der er stillet ABT 93 garantier for nom. 26.506 t.kr. som sikkerhed for opfyldelse af entreprenørers forpligtelser i henhold til entreprisekontrakter.

Modervirksomhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 12.458 t.kr., er afgivet virksomhedspant maksimeret til 15.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 9.135 t.kr., er afgivet sikkerhed i ejerpant maksimeret til 13.500 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende gæld til kreditinstitutter i dattervirksomheder og associerede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder er stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter.

Der er stillet ABT 93 garantier for nom. 12.012 t.kr. som sikkerhed for opfyldelse af entreprenørers forpligtelser i henhold til entreprisekontrakter.

17 Nærtstående parter**Koncern****Transaktioner med nærtstående parter**

Koncernen og modervirksomheden har ikke gennemført transaktioner med nærtstående parter, der ikke er foregået på markedsvilkår.

Modervirksomhed**Oplysninger om sikkerhedsstillelse for dattervirksomheder**

Oplysning om sikkerhedsstillelser for dattervirksomheder fremgår af note 16, sikkerhedsstillelser.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/ Hjemsted
From Invest Udvikling ApS	Holstebro
Fibini Holding A/S	Silkeborg
ML Holding Århus ApS	Aarhus

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Modervirksomhed	
	2017	2016
18 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	5.000.000	4.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-1.984.427	474.876
Overført resultat	11.268.458	6.838.079
	<u>14.284.031</u>	<u>11.312.955</u>
19 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	243.930	235.062
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-27.540	-227.397
Finansielle indtægter	-654.124	-82.824
Finansielle omkostninger	11.919.148	3.217.154
Skat af årets resultat	4.286.333	3.375.408
	<u>15.767.747</u>	<u>6.517.403</u>
20 Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger og entreprisekontrakter	-43.402.205	-131.755.858
Ændring i tilgodehavender	-13.255.331	14.344.635
Ændring i leverandørgæld m.v.	26.887.216	-18.183.142
Andre ændringer i driftskapital	-5.334.646	-4.178.825
	<u>-35.104.966</u>	<u>-139.773.190</u>
21 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	6.228.940	14.815.408
	<u>6.228.940</u>	<u>14.815.408</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rikke Sørensen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-334383119872

IP: 5.103.30.215

2018-05-02 09:16:21Z

NEM ID 

Finn Birkjær Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-625571872936

IP: 87.55.156.222

2018-05-02 12:26:56Z

NEM ID 

Claus Jørgen Søgaard Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-099859846697

IP: 5.186.53.13

2018-05-02 12:38:25Z

NEM ID 

Erik From

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-598375332896

IP: 80.197.108.83

2018-05-03 06:27:05Z

NEM ID 

Morten Lykke

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-362468932163

IP: 2.106.135.231

2018-05-07 07:06:43Z

NEM ID 

Carl Erik Skovgaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-935407241417

IP: 2.106.43.65

2018-05-10 09:50:37Z

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.64.98

2018-05-11 06:32:39Z

NEM ID 

Rikke Bjørn Sørensen

Dirigent

Serienummer: CVR:30517075-RID:20031737

IP: 80.163.60.157

2018-05-13 18:58:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PCQOA-N05SGZ-8HZ01-M74U7-J2J47-MHOGC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>