

Innovater A/S

Marselisborg Havnevej 56, 2., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 30 51 70 75

Årsrapport 2021

Godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling den 4. juli 2022

Dirigent:

.....
Rikke Sørensen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Beretning	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	15
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Innovater A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og virksomhedens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. juli 2022
Direktion:

.....
Morten Lykke
adm. direktør

.....
Rikke Bjørn Sørensen
økonomidirektør

Bestyrelse:

.....
Carl Erik Skovgaard
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 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

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 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.
- ▶ 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.
- ▶ 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 regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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.
- ▶ 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.
- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 4. juli 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Tobias Oppermann
statsaut. revisor
mne46362

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

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, formand Finn Birkjær Nielsen Claus Jørgen Søgaard Poulsen Erik From
Direktion	Morten Lykke, adm. direktør Rikke Bjørn Sørensen, økonomidirektør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.DKK	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Bruttoresultat	38.532	53.770	40.493	56.257	53.007
Resultat af primær drift	2.197	28.014	18.963	29.685	29.861
Årets resultat	4.000	17.401	12.385	28.711	14.338
Balance					
Anlægsaktiver	20.476	15.945	17.478	16.968	34.365
Omsætningsaktiver	764.443	650.246	428.638	490.639	371.765
Aktiver i alt (balancesum)	784.919	666.191	446.116	507.607	406.130
Aktiekapital	8.000	8.000	8.000	8.000	10.000
Egenkapital	77.088	81.289	72.012	74.040	50.554
Hensatte forpligtelser	5.544	13.469	6.655	14.291	16.181
Langfristede forpligtelser	286.286	235.722	62.589	88.750	110.399
Kortfristede forpligtelser	416.001	335.711	304.860	330.526	228.996
Nøgletal					
Afkastningsgrad	0,3 %	5,0 %	4,0 %	6,5 %	7,9 %
Likviditetsgrad	183,8 %	193,7 %	140,6 %	148,4 %	162,3 %
Soliditetsgrad	9,7 %	12,1 %	16,0 %	14,4 %	12,4 %
Egenkapitalforrentning	4,8 %	22,4 %	16,8 %	46,1 %	31,3 %
Personale					
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	19	22	21	18	16

Ledelsesberetning

Beretning

Innovater A/S beskæftiger sig med udvikling og opførelse af fast ejendom indenfor retail- og boligsegmentet i Danmark.

Selskabet blev etableret i 2008 og har siden målrettet arbejdet med projektudvikling og byggeri af

- erhvervsjendomme til dagligvarekæder, samt udvalgsvarer.
- byudviklingsprojekter, som er kombinationsprojekter, med retail og boligenheder, eller større detailhandelsområder.
- rene boligprojekter.

Corona-epidemien ramte verden hårdt i 2020, men effekten var også faldende renter og fokus på nære værdier. Forbruget steg, og der kom fokus på, hvor og hvordan vi bor. Denne tendens fortsatte i 2021, og det gav både detail- og eksterne udvalgsvarebutikker en øget vækst. Regnskaber fra dagligvarekæderne, samt detailbutikker som Jem & Fix, Harald Nyborg, Jysk, Elgiganten, Sport 24, T. Hansen m.fl., har alle været solide med en øget indtjening og vækst. En øget vækst har for Innovater betydet, at kæderne har efterspurgt nye placeringer. Vores pipeline er derfor vokset med flere projekter til udvalgsvarereplaceringer. Samtidig har vi oplevet en øget fokus fra mange både nationale og internationale investorer, som ser disse investeringer som særdeles attraktive. Vi har i 2021 konstateret faldende afkastprocenter og dermed stigende salgspriser for vores projekter.

Udviklingen, hvor vores primære kunder (dagligvarekæderne) ønsker projekter tættere på centrum, er fortsat i 2021, og Innovater har med succes søgt og fundet attraktive projekter, hvor vi udvikler projekter med både detailhandel og boliger sammen. Disse kombinationsprojekter er større i volumen og mere komplicerede at gennemføre og skaber tilsvarende en væsentlig højere indtjening. Desuden giver det en større profilering af Innovater som projektudvikler indenfor segmenterne Detail og Bolig.

Indenfor boligprojekter har vi konstateret en endnu større vækst i efterspørgslen, da mange ønsker en større og/eller bedre bolig. Desuden har strammingerne i bankernes muligheder for at yde lån til boligkøbere givet en øget efterspørgsel efter attraktive lejligheder over hele landet.

Innovater har derfor solgt rekordmange boligprojekter, hvor vi leverer nøglefærdige lejligheder og rækkehuse til både danske og udenlandske investorer.

I 2021 har vi fortsat den tidligere udmeldte strategi vedrørende en større diversificering, og dermed opbygning af en bredere og stærkere pipeline af projekter i vores segmenter. Vi øger fokus på boligudvikling, men både retail- og kombinationsprojekter er stærkt repræsenteret, så vores pipeline vil stå stærkt, selvom efterspørgslen i et af vore segmenter måtte ændre sig.

Koncernen er struktureret i 3 lag og endvidere opdelt efter forretningsområder. Dette sker for at optimere og sikre enkle processer omkring projekterne, deres gennemførelse samt finansiering.

Innovater A/S (Øverste lag i Koncernhierakiet)

Innovater foretager her al projektudvikling og administration, og alt personale er ansat i Innovater.

Vores udviklingsafdeling varetager dialogen med grundsælgere, kommuner, arkitekter, investorer og lejere m.v. Det er også i Innovater A/S, at projekterne administreres, finansieres og sælges. Alt arbejde og administration for alle koncernens selskaber, og eventuelle samarbejder med partnere, sker via ansatte i selskabet, mens honorar for arbejdet modtages fra projektselskaberne ifm. salg af projekterne.

I forbindelse med projekternes gennemførelse håndteres følgende opgaver:

- Kortlægning af detailhandelsstruktur
- Kategorisering af detailkædernes ønsker
- Identifikation af placeringsmuligheder
- Indgåelse af betingede grundkøbsaftaler
- Myndighedsarbejde, med udarbejdelse af lokalplaner samt kommuneplanstillæg

Ledelsesberetning

Beretning

- Indgåelse af lejekontrakter med erhvervslejere
- Indgåelse af lejekontrakter med boliglejere
- Udarbejdelse af arkitekt- og ingeniørprojekter
- Finansieringsfremskaffelse
- Indgåelse af entreprisekontrakter
- Byggestyring samt deltagelse i byggestyring
- Indgåelse af salgsaftaler på ejendommene
- Indgåelse af aktieoverdragelsesaftaler
- Styring af cash flow i projektselskaber
- Sikring og styring af alle administrative funktioner omkring projektselskaber og byggeprocessen (moms, arbejdsmiljø, regnskaber m.v.)
- Samt øvrige til projekterne knyttede opgaver.

Når udviklingsarbejdet er så langt, at projektet skal realiseres, placeres projektet i et projektselskab (i 3. lag). Dette projektselskab hjemtager finansieringen og er bygherre i forbindelse med byggeriet, naturligvis bakket op af Innovater A/S.

1 2. lag findes de 4 segment-selskaber

- Innovater Retail
- Innovater Bolig
- Innovater Byudvikling
- Innovater Byg

Disse 4 selskaber er 100 % ejet af innovater A/S og ejer hver for sig alle de individuelle projektselskaber med deres segment af projekter.

Disse selskaber optager indskud fra investorer, der, mod en attraktiv rente, stiller ansvarlig lånekapital til rådighed. Selskaberne allokere denne kapital ned i de underliggende projektselskaber i henhold til de aftaler, der er indgået med pengeinstitut om projektfianciering.

Investorer, der indskyder ansvarlig kapital til projektfiancieringen, er på denne måde sikret, at deres indskud alene finansierer det pågældende selskabs aktiviteter (bolig, byudvikling, detail). Investorerne er endvidere sikret, at deres indskud bliver tilbagebetalt, inden Innovater A/S modtager betaling for udført arbejde og/eller projektoverskuddet. Disse selskaber har således en kreds af kreditorer, der alle har ydet lån, som alene kan anvendes til gennemførelse af de pågældende projekter. Indskud kan ikke anvendes til driftsudgifter for Innovater A/S eller andet, som ikke er projektspecifikt.

Ledelsesberetning

Beretning

I 3. lag findes de enkelte projektselskaber

Disse projektselskaber etableres først, når det enkelte projekt er klar til gennemførelse i h.t. koncernens politikker omkring sikkerhed, jf. afsnittet omkring risikostyring.

I projektselskaberne udføres følgende opgaver, hvor også udgiften afholdes af det enkelte selskab:

- Grundkøb
- Advokat
- Byggherremkostninger (arkitekt, ingeniør, geoteknik, lokalplansudarbejdelse, tilslutninger, miljø, nedrivning osv.)
- Entrepriseomkostninger
- Myndighedstilladelser/-godkendelser
- Renter til koncernniveau 2
- Lejehåndtering og aflevering af butik til lejer.

Beskrivelse af de forskellige ben i niveau 2 og 3

Innovater RETAIL og underliggende selskaber

Under Innovater Retail udvikles erhvervsejendomme til dagligvarekæderne. Et projektselskab kan gennemføre flere projekter samtidigt (ex. Innovater REC 1, hvorfra vi udvikler og gennemføre vore dagligvareprojekter). Alle projekter afhændes nøglefærdigt til slutinvestor. Da alle retail-projekter er med lange uopsigelige lejekontrakter, accepteres usolgte projekter for i alt op til 100 mio. kr. Denne risiko accepteres, da der her altid er tale om projekter, som er fuldt udlejet til stærke detail- og dagligvarekæder, og som vi altid vil kunne hjemtage realkreditfinansiering til.

Innovater BOLIG og underliggende selskaber

I disse selskaber udvikles rene boligsager, såsom punkthuse eller rækkehuse. Projekterne har hvert sit projektselskab, som typisk afhændes gennem en aktie-/anpartsoverdragelsesaftale eller ved et direkte ejendomssalg.

Innovater BYUDVIKLING og underliggende selskaber

I Innovater Byudvikling håndteres de projekter, hvor der er en mere kompliceret udviklingsopgave, og hvor projektet er en del af en større udviklingsplan, som omfatter både bolig og erhverv. Dette betyder, at projektet efter færdiggørelse i nogle tilfælde kan afhændes til flere investorer. Projekterne kan indeholde flere grundkøbsaftaler, flere lejekontrakter med både boliglejere og erhvervslejere samt et tidskrævende myndighedsarbejde med udvikling af lokalområdet, trafikale løsninger m.m. Dette medfører, at entreprisen er mere kompliceret, samt at projekterne typisk er større og gennemføres over et længere tidsforløb.

I dette selskab vil større detailhandelsprojekter også blive gennemført. Disse projekter kendetegnes ved, at de ofte har et langt forløb i udviklingsfasen. Projekterne indeholder flere lejere, og der er oftest større infrastrukturopgaver, som skal gennemføres samtidig med byggeriet af selve projektet. Indtjeninger er ofte højere for Innovater i disse projekter.

Ledelsesberetning

Beretning

Innovater Byg

I dette selskab håndteres projekter, hvor Innovater-koncernen selv påtager sig entreprisopgaven.

Dette sker typisk i 2 forskellige tilfælde:

1. ..., hvor vores kunde/bruger af ejendommen ønsker at eje projektet selv. I sådanne tilfælde vil vi efter endt udviklingsarbejde sælge grunden direkte til kunden og derefter gennemføre projektet som en entrepris med ratebetaling. Dette medfører, at vi ikke har et finansieringsbehov i denne type projekter, hvilket vurderes positivt, hvorfor lidt lavere indtjening kan accepteres.
2. ..., hvor vi i et mindre antal byggerier (1-2 årligt) gennemfører byggeriet via fag- og hovedentrepriser. Dette sikrer, at vi i koncernen løbende kan følge udviklingen i priserne for de forskellige fagentrepriser, der er forbundet med opførelse af et dagligvare- eller retailprojekt. Ved dette opnår vi en løbende verificering af priser og fagentreprenører samt også prissætning af de ændringer, som vores retailkunder løbende foretager i deres tekniske beskrivelser, der altid ligger til grund for byggeriet. Vi står derfor stærkere i de løbende forhandlinger med både totalentreprenører og lejere med denne detailviden.

Strategi og risikostyring

Innovater har oplevet solid og positiv vækst siden selskabets opstart i 2008. Ligeledes har der fra ledelse og bestyrelse været et ønske om at konsolidere sig og altid have fokus på nøgletal og likviditet. Innovater forsøger at afdække samtlige risici gennem en stram risikostyringsmodel og koncept, som omfatter følgende fokuspunkter.

De 5 fokusområder (kalder de 5-fingre i vores risikostyringsmodel), som alle skal være afdækket og på plads inden juridiske bindende aftaler indgås er:

- 1) Betinget aftale om grundkøb
- 2) Vedtaget plangrundlag
- 3) Indgået entrepris kontrakt/tilbud eller beregnet estimat/tilbud fra Innovater Byg
- 4) Finansiering
- 5) Salg og/eller Udlejning.

Innovater forsøger at afsikre/beregne entreprisen tidligt i processen og afsætter altid 5 % i entreringsrisiko for projekter, hvor entreprisen endnu ikke er færdig ophandlet. Dette har medført, at vores budgetter og projektkalkuler ikke udviser væsentlige afvigelser i forhold til endelig realiserede tal.



Innovaters forretningsmodel:

Ledelsesberetning

Beretning

Koncernens udvikling i året

2021 er Innovaters 14 regnskabsår, og vi har igen i år aflagt et meget tilfredsstillende regnskab, hvor vi endnu en gang har formået at overgå vores udmeldte forventninger. Innovater står solidt funderet og har en stærk pipeline bestående af projekter og aftaler, som opfylder forretningsmodel og risikohåndtering. Innovater har i 2021 afleveret i alt 19 projekter i hele landet, og alle projekter var solgt inden aflevering.

Udviklingen indenfor dagligvare- og detailsegmentet har oplevet fortsat stærk vækst, hvor vi fortsat kan indgå 10 til 15-årige "investorvenlige" lejekontrakter. Vi har set en øget interesse fra både danske og store internationale investorer efter dette segment. Vi har i 2021 solgt hele vores pipeline af dagligvareprojekter for 2022 og 2023 til den engelske investor Aviva. Vores retailsegment er udvidet betragteligt, og projekterne indeholder stadig flere lejere, da vi i stigende grad udvikler større boxshops-projekter. Som eksempel det 18.000 m² store boxshops-projekt, vi har udviklet som nabo til Næstved Storcenter. Projektet er afleveret i juni 2022 til investoren NRP fra Norge. I pipelinen for 2022/23 indgår projekter i Grenå og Nyborg, som samlet udgør over 20.000 m² detailbutikker, så vi konstaterer fortsat potentiale i dette segment med stor interesse fra såvel investorer som lejere.

For boligudlejningsejendomme ses de klassiske ejendomsudbydere for alvor i markedet igen, hvor de udgør en stor og aktiv efterspørgselskanal. Den største efterspørgsel efter attraktive og store bolig- og kombinationsprojekter ses fra de udenlandske investorer og fonde. Disse investorer ser Danmark som et solidt marked, med en god og let forståelig lovgivning, samt en unik finansieringsstruktur gennem vores realkreditsystem. Dette medfører, at afsætningen af vore projekter sker nemt og ofte i konkurrence. Vores vurdering er, at vi kunne have solgt endnu flere projekter, hvis vi havde haft mulighed og pipeline til dette.

Vi er kommet godt i gang med udvikling af mellemstore projekter indenfor Tæt-lav. Disse projekter passer godt ind i vores strategi og kompetence med byggeri af ensartede konstruktionsprocesser, som også vores dagligvareprojekter er udtryk for. Rækkehusprojekter er kendetegnet ved simple og velindrettede enheder; enheder som er enkle at bygge, og lette at udleje. Boligtypen henvender sig til både det unge par, børnefamilier samt også til 3. generation, som netop har solgt villaen. Vi oplever desuden et meget gennemsigtigt entreprenørmarked for opførelse af tæt-lav-segmentet. Dette betyder, at vi har mulighed for at indhente flere tilbud og dermed få leveret et prisattraktivt byggeri i god kvalitet. I 2022 afleveres projekter i Hedensted og Viborg med henholdsvis 80 og 52 rækkehuse, begge er solgt på forhånd.

Resultat 2021

Selskabets resultat for regnskabsåret 2021 udviser et tilfredsstillende overskud på 28.274 t.kr. mod et overskud på 31.198 t.kr. sidste år. På koncernniveau er årets resultat 4.000 t.kr. mod 17.401 t.kr. i 2020. Resultatet var bedre end de af ledelsen udmeldte forventninger. Resultatet i koncernen afhænger af leveringstidspunktet, mens der for moderselskabet er medtaget acontoavancer for igangværende solgte projekter. Da vi i 2022 afleverer mange projekter, forventes resultatet for koncernen at overstige resultatet for moderselskabet.

Balancen for koncernen udviser en egenkapital på 77.088 t.kr., mens moderselskabets egenkapital andrager 152.434 t.kr. Inkl. tegnet og indskudt ansvarlig lånekapital er soliditeten 36,4 % i koncernen og 79,1 % i Innovater A/S.

Selskabet styrer efter at opfylde et soliditetsmål på 25 % i hvert underliggende projektselskab samt 30 % for moderselskabet. Som ovenstående viser, tegnes og indskydes ansvarlig lånekapital/ansvarlig egenkapital. Dette styrker selskabets kapitalberedskab samt soliditet. De ansvarlige lån tegnes og indskydes fra formuende investorer og anvendes til projektfinsiering. Målet er at tegne tilsagn om ansvarlig kapital for min. 25 % af selskabets kapitalbehov. Innovaters model for eksklusiv "crowd funding" er udviklet sammen med vores bestyrelsesformand og hovedbank og giver Innovater, investorerne og långivere en høj tryghed i projekternes gennemførelse.

Ledelsesberetning

Beretning

Indtægtsførsel i koncernregnskab kontra vores moderselskab

Vi sælger i stadig større grad vores projekter i form af salg af selvstændige projektselskaber, hvor vi sælger anparterne i selskabet, som ejer ejendommen. Dette i stedet for tidligere praksis, hvor alle handler skete som direkte ejendomshandler (asset deals). Årsagen til, at man i dag sælger ejendommen som selskabshandel, skyldes en ændring i lovgivningen, hvorfor en ren ejendomshandel for boliger udløser momsbetaling på avancen. Dette har medført, at stort set alle boligudlejningsejendomshandler i Danmark sker som selskabshandler, hvor ejendommen placeres i et selskab, og investor så erhverver 100 % af anparterne i dette selskab. For Innovater har dette den konsekvens, at der i vores indtægtsførsel er en forskel mellem salg som enkeltstående aktiv (asset deal) i forhold til indtægtsførsel af en selskabshandel (salg af ejendom placeret i et anpartsselskab).

Salg af ejendom/asset deal

Når vi sælger en ejendom som direkte ejendomshandel, indregner vi henholdsvis 60 % og 80 % af avancen, når projektet er lukket 100 % af, og vi har opfyldt de "5 fingre" i henhold til vores forretningsmodel. De resterende 40 % og 20 % indregner vi løbende over byggeperioden efter stadeopgørelse, og efter aflevering medtages restbeløb på den hensatte konto for diverse udgifter (3-5 % pr. projekt). På aktivhandler kan denne indtægtsførsel gennemføres i både moderselskabsregnskabet og koncernregnskabet. Modellen afspejler efter vores overbevisning bedst den værdiskabelse, der genereres af Innovater, da 80 %-90 % af vores arbejde og tidsanvendelse sker inden byggestart. Dette da Innovater er udvikler og ikke entreprenør. Fx kan planarbejde, udlejning og projektdesign let tage både 2 og 3 år, inden vi søger og opnår en byggetilladelse.

Salg gennem selskab/salg af anparter

Når vi sælger vores projekter gennem en selskabskonstruktion, er det ikke muligt at indregne i henhold til produktionskriteriet, som vi gør for et almindeligt ejendomssalg, jf. sidste afsnit. Men da vi "stadig" gerne vil afspejle den værdiskabelse, der løbende genereres frem til byggestart, har vi i moderselskabet valgt at opskrive projektselskaber i henhold til produktionskriteriet, når vi har opfyldt de "5 fingre". Denne opskrivning følger altså 100 % den indtægtsførsel, vi ville have foretaget, hvis projektet var solgt som en "direkte ejendomshandel". Denne opskrivning kan dog ikke foretages i koncernregnskabet, qua regnskabslovens regler for overdragelse af værdipapirer/anparter. Dette har den konsekvens, at avancerne ved projektsalg i koncernregnskabet først regnskabsmæssigt sikres, når selskabshandler/overdragelse af selskabsanparterne er endelig, og altså ikke i takt med værdiskabelsen som for moderselskabet. Resultatet i vores regnskab for moderselskabet vil derfor altid være "foran" koncernen, da vi for moderen som nævnt indregnes aconto-DB.

Resultat for 2021 er for koncernen 4.000 t.kr. efter skat, mens det for moderselskabet udgør 28.274 t.kr. efter skat. Forskelle skyldes som nævnt, at vi i moderselskabet har opskrevet på sagerne i Næstved, Hedensted, Viborg (Egeskoven), Brønshøj 1, 2 og 3, Skibet projekt 1 ApS og Allerød. Sagerne i Næstved, Hedensted, Viborg, Skibet og Brønshøj 1 closes alle i 2022, hvorfor indtægten for disse projekter vil indgå i koncernresultatet for 2022, der derfor forventes at blive væsentlig højere end resultatet for 2021.

Organisation

Totalt er der 24 ansatte i selskabet, hvoraf 11 personer er tilknyttet Innovater Øst fra kontoret i København.

Vi har en yderst stærk og kompetent organisation med meget erfarne folk, som vi anser for nogle af markedets dygtigste udviklere, tekniske folk samt kompetente servicefunktioner. Vi tror dette medfører, at vi både overfor kæder og investorer udfører et kvalitetsarbejde.

Vi oprettede i 2021 afdelingen MELIUS (græsk for "forandring"), som arbejder fokuseret med projekter i tæt samarbejde med de almene boligselskaber. Vi har gennem nogle år gennemført en del projekter i samarbejde med de almene selskaber, og vi ser, at der er behov for at fokusere indsatsen yderligere, hvorfor vi har tilknyttet 3 medarbejdere til at fokusere udelukkende på udviklingen af denne afdeling.

Ledelsesberetning

Beretning

CSR

Hos Innovater er vi særdeles opmærksomme på forholdet til vores omverden, både hvad angår opbakning til sport, velgørenhed og miljømæssige forhold. Vi har stadig større fokus på miljø og forsøger hele tiden at minimere vores miljømæssige belastning i de områder, hvor vi bygger. Vi er i gang med at udvikle og opfører 150 boliger i Tingbjerg, som alle blive certificeret og bygget efter krav og retningslinjerne i DNGB Guld-certificeringen.

Vi arbejder i organisationen endvidere med nogle af FN's verdensmål, og vi udvælger løbende fokuspunkter, hvor vi på flere parametre forsøger at optimere vores projekter i forhold til disse mål. Vi er også involveret i flere interesseorganisationer, der har fokus på øget bæredygtighed i byggeriet, og vi forsøger at påvirke både brugere og investorer i en retning, hvor der er fokus på øget bæredygtighed.

Vi har i flere år har støttet Danmarks Indsamlingen med 100.000 kr. Ligeledes har vi i mange år ydet bidrag til Kræftens Bekæmpelse i flere regi. Vi har sponsorater indenfor fodbold, golf og cykling, og en af vores yndlinge er Brønshøjs U12 drenge-fodbold, hvor de unge drenge fra Tingbjerg bliver integreret og får et fællesskab. Holdet består af 22 drenge, som kommer fra hele 15 forskellige lande.

Forventninger til 2022

Med øje for Innovaters pipeline samt den fokuserede strategi på detailhandel, kombinationsprojekter, retailcentre og rækkehuse ser ledelsen positivt på fremtiden og forventer at nå et resultat i 2022, der på koncernniveau er væsentligt højere end 2021. Vores forventninger til moderselskabet er, at dette ender ud lavere end 2021. Dette skyldes ikke, at vi ikke har mulighederne, men mere, at vi ser og oplever stigende byggeomkostninger. Vi er meget opmærksomme på, at det nuværende marked er særdeles vanskeligt for entreprenørerne, men vi ser også, at alle udnytter chancen for at sætte priserne op. Vi oplever endvidere, at totalentreprenører ændrer/hæver priserne på enkelte segmenter meget hurtigt. Derfor er vi meget opmærksomme på, hvad dette betyder, samt at enkelte af de projekter, vi har i pipeline, kan blive urentable. Igen tager Innovater ingen risiko, hvorfor vi derfor kan risikere at skulle droppe at gennemføre disse sager. Vi er endvidere opmærksomme på, at der er et stigende antal konkurser i byggebranchen, som desværre også ramte enkelte af vores projekter. Heldigvis havde vi købt og ophandlet 2 entrepriser, hvorfor det kun i yderst begrænset omfang vil ramme Innovater. Vi er dog ekstrem opmærksomme og vil have øget fokus og indsats på og under ophandling af nye projekter. Vores pipeline er stadig særdeles stærk, og vi er "under krigen" lykkes med at ophandle stadig tilfredsstillende entrepriser på en del af vores sager, hvor vi på andre vælger at udskyde byggestart.

Vi har i 1. halvår af 2022 oplevet en stærkt stigende rente, men denne har endnu ikke afspejlet sig i højere krav til afkast fra vores investorer. Vi forventer dog, at renten vil få en marginal negativ påvirkning på prissætningen i markedet, hvilket vi følger nøje. Omvendt tror og håber vi, at de sværere markedsforhold vil betyde, at vi tilbageværende stærke aktører vil få tilbudt muligheder med kortere aftræk. Finansieringen af projekterne er for investor blevet yderligere vanskeliggjort, idet den egenkapital, som realkreditte forlanger som følge af den forhøjede rente, er øget.

Netop vores stramme risikostyring samt "no-risk"-strategien gør, at Innovater ikke kommer på usikker grund, og dette selv under urolige markedsforhold, fx som følge af Corona-udbruddet eller krigen i Ukraine. Konkluderende kan ledelsen derfor udmelde en kontrolleret optimisme for Innovaters udvikling i de kommende 12 til 24 måneder.

Samlet betyder ovenstående, at vi forventer at realisere et resultat efter skat på 15-18 mio.kr. og en bruttofortjeneste på mellem 75 og 95 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.DKK	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
	Bruttoresultat	38.532	53.770	4.431	54.960
2	Personaleomkostninger	-36.335	-24.720	-36.335	-24.720
3	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-534	-542	-208	-241
	Resultat før finansielle poster	1.663	28.508	-32.112	29.999
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	4.852	-2.508	12.367	0
	Værdiregulering af kapitalandele til dagsværdi	0	0	47.214	9.180
4	Finansielle indtægter	890	418	4.131	7.415
5	Finansielle omkostninger	-10.134	-4.342	-11.974	-9.714
	Resultat før skat	-2.729	22.076	19.626	36.880
6	Skat af årets resultat	6.729	-4.675	8.648	-5.682
	Årets resultat	4.000	17.401	28.274	31.198
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i Innovater A/S	3.771	17.007		
	Minoritetsinteresser	229	394		
		4.000	17.401		

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.DKK	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
	AKTIVER				
	Anlægsaktiver				
7	Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	15.248	14.138	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.108	978	1.108	978
		<u>16.356</u>	<u>15.116</u>	<u>1.108</u>	<u>978</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	76.074	55.359
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	27.268	0
	Kapitalandele i kapitalinteresser	2.678	322	18.618	12.182
	Andre værdipapirer og kapitalandele	900	0	900	0
	Andre tilgodehavender	542	507	542	507
		<u>4.120</u>	<u>829</u>	<u>123.402</u>	<u>68.048</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.476</u>	<u>15.945</u>	<u>124.510</u>	<u>69.026</u>
	Omsætningsaktiver				
9	Varebeholdninger				
	Projektejendomme, egne projekter	481.146	386.803	23.780	30.371
		<u>481.146</u>	<u>386.803</u>	<u>23.780</u>	<u>30.371</u>
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.457	16.308	3.718	5.169
10	Entreprisekontrakter	73.139	109.483	47.076	55.365
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	64.110	95.222
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	35.891	53.419	35.891	53.419
	Tilgodehavende selskabsskat	2.660	1.073	2.975	1.073
	Andre tilgodehavender	16.971	24.391	10.461	9.372
	Periodeafgrænsningsposter	748	23	626	0
		<u>143.866</u>	<u>204.697</u>	<u>164.857</u>	<u>219.620</u>
11	Likvide beholdninger	<u>139.431</u>	<u>58.746</u>	<u>1.109</u>	<u>11.750</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>764.443</u>	<u>650.246</u>	<u>189.746</u>	<u>261.741</u>
	AKTIVER I ALT	<u>784.919</u>	<u>666.191</u>	<u>314.256</u>	<u>330.767</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

		Koncern						
Note	t.DKK	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
	Egenkapital 1. januar 2021	8.000	0	64.519	8.000	80.519	770	81.289
	Udloddet udbytte	0	0	0	-8.000	-8.000	-201	-8.201
	Overført via resultatdisponering	0	1.043	-272	3.000	3.771	229	4.000
	Egenkapital 31. december 2021	8.000	1.043	64.247	3.000	76.290	798	77.088

		Modervirksomhed				
Note	t.DKK	Aktiekapital	Reserve for opskrivningshenlæggelse	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. januar 2021	8.000	54.749	61.411	8.000	132.160
	Udloddet udbytte	0	0	0	-8.000	-8.000
19	Overført via resultatdisponering	0	30.970	-5.696	3.000	28.274
	Egenkapital 31. december 2021	8.000	85.719	55.715	3.000	152.434

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.DKK	Koncern	
		2021	2020
	Årets resultat	4.000	17.401
20	Reguleringer	3.899	11.650
	Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	7.899	29.051
21	Ændring i driftskapital	-12.140	-97.067
	Pengestrøm fra primær drift	-4.241	-68.016
	Renteindbetalinger m.v.	890	418
	Renteudbetalinger m.v.	-11.513	-4.342
	Betalt selskabsskat	-2.975	-9.006
	Pengestrøm fra driftsaktiviteter	-17.839	-80.946
	Køb af materielle aktiver	-1.775	-191
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-3.957	-1.235
	Salg af finansielle anlægsaktiver	0	325
	Lån ydet til kapitalinteresser	0	-32.670
	Pengestrøm til investeringsaktiviteter	-5.732	-33.771
	Udbetalt udbytte	-8.201	-8.249
	Provenu ved optagelse af gæld	67.066	96.192
	Afdrag på langfristede forpligtelser	-2.998	-5.086
	Optagelse på ansvarlig lånekapital	60.536	50.262
	Tilbagebetaling på kreditfaciliteter	-12.147	20.742
	Pengestrøm fra finansieringsaktiviteter	104.256	153.861
	Årets pengestrøm	80.685	39.144
	Likvider, primo	58.746	19.602
22	Likvider, ultimo	139.431	58.746

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Innovater A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.DKK).

Koncernregnskab

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Innovater A/S og de tilknyttede virksomheder, hvori Innovater A/S har bestemmende indflydelse.

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en tilknyttet virksomheds 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 tilknyttede virksomheders 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 kapitalinteresser elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de ikke er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, 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 kapitalinteresser indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel.

Der indregnes goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

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.

Resultatopgørelse

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.

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

Bruttoresultat

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved afhændelse af anlægsaktiver.

Vareforbrug

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

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

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 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
Grunde og bygninger	10-30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

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

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes årets regulering til dagsværdi over resultatopgørelsen.

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 virksomheder og kapitalinteresser, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtigelser.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Balance

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 dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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 koncernens 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 koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalance i kapitalinteresserne. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i kapitalinteresser 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.

I moderselskabet indregnes kapitalandele i datterselskaber og kapitalinteresser til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen ved brug af dagsværdioption efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af igangværende ikke-solgte projekter, som måles til kostpris inkl. direkte låneomkostninger og direkte produktionsomkostninger.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdi 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, hjælpe-materialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Koncernen anvender den simplificerede expected credit loss-model til vurdering af behov for nedskrivninger af finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris, herunder tilgodehavender fra salg og entreprisekontrakter. Det forventede tab over aktivets levetid indregnes straks i resultatopgørelsen og overvåges løbende i henhold til koncernens risikostyring indtil realisation. Nedskrivning beregnes ud fra forventede tabsprocenter, på baggrund af historiske data ud fra forventede tab over tilgodehavendets samlede løbetid, korrigeret for skøn over effekten af forventede ændringer i relevante parametre.

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

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.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter værdireguleringer af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven for opskrivninger reduceres med de foretagne afskrivninger, der kan henføres til opskrivningen.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen (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.

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 de 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt koncernens 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.

Nøgletal

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

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primært drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
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

t.DKK	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	34.156	23.315	34.156	23.315
Andre omkostninger til social sikring	103	65	103	65
Andre personaleomkostninger	2.076	1.340	2.076	1.340
	<u>36.335</u>	<u>24.720</u>	<u>36.335</u>	<u>24.720</u>
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	<u>19</u>	<u>22</u>	<u>19</u>	<u>22</u>
Vederlag til virksomhedens ledelse udgør:				
Direktion	7.297	4.059	7.297	4.059
Bestyrelse	410	578	410	578
	<u>7.707</u>	<u>4.637</u>	<u>7.707</u>	<u>4.637</u>
3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>534</u>	<u>542</u>	<u>208</u>	<u>241</u>
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	3.241	7.407
Andre finansielle indtægter	890	418	890	8
	<u>890</u>	<u>418</u>	<u>4.131</u>	<u>7.415</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	304	57
Andre finansielle omkostninger	10.134	4.342	11.670	9.657
	<u>10.134</u>	<u>4.342</u>	<u>11.974</u>	<u>9.714</u>
6 Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat	-6.729	5.530	-8.557	6.304
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-855	-91	-622
	<u>-6.729</u>	<u>4.675</u>	<u>-8.648</u>	<u>5.682</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Koncern		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
t.DKK			
Kostpris 1. januar 2021	15.290	2.149	17.439
Tilgang	1.436	338	1.774
Kostpris 31. december 2021	16.726	2.487	19.213
Ned- og afskrivninger 1. januar 2021	1.152	1.171	2.323
Afskrivninger	326	208	534
Ned- og afskrivninger 31. december 2021	1.478	1.379	2.857
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	15.248	1.108	16.356
			Moder- virksomhed
t.DKK			
Kostpris 1. januar 2021			2.149
Tilgang			338
Kostpris 31. december 2021			2.487
Ned- og afskrivninger 1. januar 2021			1.171
Afskrivninger			208
Ned- og afskrivninger 31. december 2021			1.379
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021			1.108

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

t.DKK	Koncern			I alt
	Kapital- andele i kapital- interesser	Andre værdipapirer og kapital- andele	Andre tilgode- havender	
Kostpris 1. januar 2021	2.455	0	507	2.962
Tilgang	0	900	35	935
Afgang	-820	0	0	-820
Kostpris 31. december 2021	1.635	900	542	3.077
Værdireguleringer 1. januar 2021	-2.133	0	0	-2.133
Årets resultat	2.356	0	0	2.356
Tilbageført resultat på afhændede	820	0	0	820
Værdireguleringer 31. december 2021	1.043	0	0	1.043
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	2.678	900	542	4.120

Kapitalinteresser

Navn og hjemsted	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Torvehuset A/S	Aktieselskab	Skive	25 %
Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50 %
Ejendommen Peter Fjelstrups Vej ApS	Anpartsselskab	Gilleleje	50 %
Projekt Skibet ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50 %
Næstved Retail Park ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50 %

Modervirksomhed

t.DKK	Modervirksomhed					I alt
	Kapital- andele i tilknyttede virksom- heder	Tilgodeha- vender hos tilknyttede virksom- heder	Kapital- andele i kapital- interesser	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Andre tilgode- havender	
Kostpris 1. januar 2021	10.335	0	2.455	0	507	13.297
Tilgang	520	27.268	0	900	35	28.723
Afgang	-3.517	0	-820	0	0	-4.337
Kostpris 31. december 2021	7.338	27.268	1.635	900	542	37.683
Værdireguleringer 1. januar 2021	45.024	0	9.727	0	0	54.751
Årets dagsværdireguleringer	51.604	0	12.368	0	0	63.972
Tilbageført resultat på afhændede	-27.292	0	-5.112	0	0	-32.404
Modtaget udbytte	-600	0	0	0	0	-600
Værdireguleringer 31. december 2021	68.736	0	16.983	0	0	85.719
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	76.074	27.268	18.618	900	542	123.402

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Modervirksomhed (fortsat)

Dagsværdien af kapitalandele i datterselskaber og kapitalinteresser opgøres på baggrund af den estimerede avance af de tilhørende ejendomsudviklingsprojekter for hver enkel kapitalandel (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

De væsentligste forudsætninger ved opgørelse af dagsværdien er forventet salgssum, færdiggørelsesgrad og omkostninger til færdiggørelse. For så vidt angår datterselskaber og kapitalinteresser målt til dagsværdi, ligger der kontraktuelle grundlag for de anvendte forudsætninger.

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Usikkerheden reduceres grundet, at der foreligger kontrakter bag de væsentligste forudsætninger.

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Innovater Byg ApS	Anpartsselskab	Aarhus	75 %
Innovater REC 1 A/S	Aktieselskab	Aarhus	100 %
Innovater REC N1 A/S	Aktieselskab	Aarhus	100 %
Innovater Allerød ApS	Aktieselskab	Aarhus	100 %
Innovater Aabyen REC A/S	Aktieselskab	Aarhus	100 %
Innovater REC 3 A/S	Aktieselskab	Aarhus	100 %
Innovater REC 4 A/S	Aktieselskab	Aarhus	100 %
Skovvejen 11 og 19 A-E ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Ejendomsselskabet Amalievej ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Plejehjem Ruten A/S	Aktieselskab	Aarhus	75 %
Innovater Egeskoven ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Storetorv Tingbjerg Del 1 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Storetorv Tingbjerg Del 2 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Detail Vestbjerg K/S	Kommanditselskab	Aarhus	100 %
Innovater Vestbjerg ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Bolig A/S	Aktieselskab	Aarhus	100 %
Remmerslund Landbrug II ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Remmerslund II ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Bjerringbro ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Vinge C1 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Kalundborg ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Vinge Familieboliger ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Livsstilsboliger ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Roskilde I ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Komplementarselskabet Innovater Vestbjerg ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %

Kapitalinteresser

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Torvehuset A/S	Aktieselskab	Skive	25 %
Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50 %
Ejendommen Peter Fjelstrups Vej ApS	Anpartsselskab	Gilleleje	50 %
Projekt Skibet ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50 %
Næstved Retail Park ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50 %

Alle tilknyttede virksomheder er selvstændige enheder.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Varebeholdninger

Koncern

I kostprisen for varebeholdninger indgår renteomkostninger med i alt 19.594 t.kr. Renteomkostninger vedrører låntagning i projektperioden.

10 Entreprisekontrakter

t.DKK	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
Salgsværdi af udført arbejde	381.467	268.565	215.897	157.015
Acontofaktureringer	-312.681	-165.779	-172.947	-107.019
	<u>68.786</u>	<u>102.786</u>	<u>42.950</u>	<u>49.996</u>
der indregnes således:				
Entreprisekontrakter (aktiver)	73.139	109.483	47.076	55.365
Entreprisekontrakter (forpligtelser)	-4.353	-6.697	-4.126	-5.369
	<u>68.786</u>	<u>102.786</u>	<u>42.950</u>	<u>49.996</u>

11 Likvide beholdninger

Koncern

Af de samlede likvide beholdninger vedrører 59.217 t.kr. deponeringer vedrørende salg af projekter, som frigives ved endelig tinglysning.

Modervirksomhed

Af de samlede likvide beholdninger vedrører 1.100 t.kr. deponeringer vedrørende salg af projekter, som frigives ved endelig tinglysning.

12 Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

t.DKK	Modervirksomhed	
	2021	2020
A-aktier, 8.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

t.DKK	2021	2020	2019	2018	2017
Saldo primo	8.000	8.000	8.000	10.000	10.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	-2.000	0
	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>	<u>10.000</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.DKK	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
13 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar 2021	13.469	6.655	11.502	5.198
Til- og afgang ved køb og salg af virksomhed	-1.196	-534	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-6.729	7.348	-8.557	6.304
Udskudt skat 31. december 2021	5.544	13.469	2.945	11.502
Udskudt skat indregnes således i balancen:				
Udskudte skatteforpligtelser	5.544	13.469	2.945	11.502

14 Langfristede gældsforpligtelser

t.DKK	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	36.149	12.757	23.392	0
Kreditinstitutter i øvrigt	69.000	0	69.000	0
Ansvarlig lånekapital	209.009	84.395	124.614	0
Deposita	1.798	1.732	66	0
Anden gæld	136.534	67.320	69.214	0
Gældsforpligtelser i alt	452.490	166.204	286.286	0

15 Ansvarlig lånekapital

t.DKK	Koncern Udestående beløb
Ansvarlig lånekapital	209.009

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

t.DKK	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
Leje- og leasingforpligtelser	419	541	419	541

Koncern

Leje- og leasingforpligtelser har en resterende kontraktperiode på 1-13 måneder.

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.

17 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet virksomhedspant maksimeret til 31.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet sikkerhed i pant i ejendomme maksimeret til 865.922 t.kr.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende gæld til kreditinstitutter i kapitalinteresser.

Der er afgivet sikkerhed i deponeringskonti for i alt 59.217 t.kr.

Der er stillet sædvanlige ABT 93-garantier for nom. 21.929 t.kr. I tilfælde af indfrielse kan koncernen gøre krav gældende mod totalentreprenører. Der er endvidere afgivet transport i garantier for i alt 0 t.kr.

Modervirksomhed

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

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

Der er afgivet sikkerhed i deponeringskonti for i alt 1.100 t.kr.

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

Der er stillet sædvanlige ABT 93-garantier for nom. 20.815 t.kr. I tilfælde af indfrielse kan selskabet gøre krav gældende mod totalentreprenører.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

18 Nærtstående parter

Koncern

Transaktioner med nærtstående parter

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

Modervirksomhed

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ikke gennemført transaktioner med nærtstående parter, der ikke er foregået på markedsvilkår.

Oplysninger om sikkerhedsstillelser for dattervirksomheder

Oplysning om sikkerhedsstillelser for dattervirksomheder fremgår af note 17, 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

19 Resultatdisponering

t.DKK	Modervirksomhed	
	2021	2020
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	3.000	8.000
Reserve for opskrivninger	30.970	3.400
Overført resultat	-5.696	19.798
	<u>28.274</u>	<u>31.198</u>

t.DKK	Koncern	
	2021	2020
20 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	535	543
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	1.002	2.508
Finansielle indtægter	-890	-418
Finansielle omkostninger	11.513	4.342
Skat af årets resultat	-8.261	4.675
	<u>3.899</u>	<u>11.650</u>

21 Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger og entreprisekontrakter	-57.999	-119.291
Ændring i tilgodehavender	27.462	-29.288
Ændring i leverandører m.v.	19.773	32.106
Andre ændringer i driftskapital	-1.376	19.406
	<u>-12.140</u>	<u>-97.067</u>

22 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	<u>139.431</u>	<u>58.746</u>

PENNEO

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

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

Morten Lykke

Adm. direktør

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-362468932163

IP: 88.209.xxx.xxx

2022-07-04 16:46:10 UTC

NEM ID 

Rikke Sørensen

Økonomidirektør

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-334383119872

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-07-04 20:16:04 UTC

NEM ID 

Rikke Sørensen

Dirigent

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-334383119872

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-07-04 20:16:04 UTC

NEM ID 

Carl Erik Skovgaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: 78ca489c-63ca-43e5-8b1f-50a87699835a

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-07-04 20:21:22 UTC

Mit  

Claus Jørgen Søgaard Poulsen

Bestyrelse

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-099859846697

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-07-04 20:27:36 UTC

NEM ID 

Finn Birkjær Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: 45822767-6c6c-413e-90fc-a21fd506f24d

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-07-05 05:31:18 UTC

Mit  

Erik From

Bestyrelse

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-598375332896

IP: 88.18.xxx.xxx

2022-07-05 08:38:51 UTC

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-07-05 08:40:29 UTC

NEM ID 

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 tidsstempelt 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>

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."

Tobias Oppermann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40520270

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-07-05 12:43:04 UTC

NEM ID 

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>