

Innovater A/S

Marselisborg Havnevej 56, 2., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 30 51 70 75

Årsrapport 2022

Godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling den 3. maj 2023

Dirigent:

.....
Rikke Sørensen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Beretning	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december	18
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse	21
Pengestrømsopgørelse	22
Noter	23

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Innovater A/S for regnskabsåret 1. januar –31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af koncernens og virksomhedens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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 3. maj 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 regnskabsbrugerne 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 koncernregnskab. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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 3. maj 2023
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	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Bruttoresultat	76.487	38.532	53.770	40.493	56.257
Resultat af primær drift	45.576	2.194	28.014	18.963	29.685
Resultat af finansielle poster, netto	-5.475	-9.244	-3.924	-2.755	-650
Årets resultat	43.232	4.000	17.401	12.385	28.711
Nøgletal					
Anlægsaktiver	42.512	20.476	15.945	17.478	16.968
Omsætningsaktiver	848.260	764.443	650.246	428.638	490.639
Investeringer i materielle aktiver	2.306	1.774	191	326	599
Aktiver i alt (balancesum)	890.772	784.919	666.191	446.116	507.607
Aktiekapital	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Egenkapital	117.019	77.088	81.289	72.012	74.040
Hensatte forpligtelser	5.564	5.544	13.469	6.655	14.291
Langfristede forpligtelser	545.885	286.286	235.722	62.589	88.750
Kortfristede forpligtelser	222.303	416.001	335.711	304.860	330.526
Nøgletal					
Afkastningsgrad	5,1 %	0,3 %	5,0 %	4,0 %	6,5 %
Likviditetsgrad	381,6 %	183,8 %	193,7 %	140,6 %	148,4 %
Soliditetsgrad	13,1 %	9,7 %	12,1 %	16,0 %	14,4 %
Egenkapitalforrentning	45,2 %	4,8 %	22,4 %	16,8 %	46,1 %
Gennemsnitligt antal fuldtids- beskæftigede					
	23	19	22	21	18

Hoved- og nøgletal for moder

t.DKK	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Bruttoresultat	22.583	4.431	54.960	17.926	47.653
Resultat af primær drift	-8.329	-31.904	30.240	-2.628	21.865
Resultat af finansielle poster, netto	-3.677	-7.843	-2.299	30	-286
Årets resultat	3.546	28.274	31.198	45.963	27.670
Nøgletal					
Anlægsaktiver	96.945	124.510	69.026	95.551	44.256
Omsætningsaktiver	226.499	189.746	261.741	107.319	130.027
Investeringer i materielle aktiver	2.168	338	172	282	195
Aktiver i alt (balancesum)	323.443	314.256	330.767	202.870	174.283
Aktiekapital	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Egenkapital	152.980	152.434	132.160	108.962	72.999
Hensatte forpligtelser	1.547	2.945	11.502	5.198	15.004
Langfristede forpligtelser	81.841	42.641	113.851	712	0
Kortfristede forpligtelser	87.076	116.236	73.254	87.998	86.280
Nøgletal					
Afkastningsgrad	-2,6 %	-9,9 %	11,3 %	-1,4 %	12,5 %
Likviditetsgrad	260,1 %	163,2 %	357,3 %	122,0 %	150,7 %
Soliditetsgrad	47,3 %	48,5 %	40,0 %	53,7 %	41,9 %
Egenkapitalforrentning	2,3 %	19,9 %	25,9 %	50,5 %	44,9 %
Gennemsnitligt antal fuldtids- beskæftigede					
	23	19	22	21	18

Ledelsesberetning

Beretning

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

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

- ▶ Erhvervsjendomme til dagligvarekæder samt udvalgsvarebutikker.
- ▶ Byudviklingsprojekter, som er kombinationsprojekter med retail og boligenheder, eller større detailhandelsområder.
- ▶ Rene boligprojekter.

2022 blev året, hvor krigen kom tilbage til Europa. Forsyningskæderne, der virkelig har været i fokus under corona-pandemien, blev yderligere belastet af krigen og de sanktioner, der blev iværksat over for Rusland. Dertil kom en inflation og en rentestigning i et tempo sjældent set. I skrivende stund har vi nok ikke set alle virkningerne af disse forhold. Hos Innovater kan vi konstatere, at det er dyrere og forbundet med større krav at finansiere fast ejendom, både i byggefasen og som investorer. Vi oplever, at byggebranchen er blevet ramt rigtig hårdt af de stigende priser på byggematerialer og af de stigende renter samt den opstramning, der er kommet på likviditeten.

En af vores entreprenører og samarbejdspartner på vores projekt i Tingbjerg gik konkurs i sommeren 2022, hvilket gav dybe rystelser. Det lykkedes for os i tæt samarbejde med kuratorer, advokater, garantistillere, underleverandører og andre omkring projekterne at skabe muligheden for at bygge videre. Det var intenst, og vi er meget glade for, at det lykkedes. De første lejere er nu flyttet ind i de færdige lejligheder, og projekterne forventes gennemført stort set efter de oprindelige tidsplaner. At plejehjemmet, der bliver et af områdets største arbejdspladser, kører efter de oprindelige planer, er en stor glæde og tilfredsstillelse.

De stigende materiale- og byggepriser har også ramt flere af de projekter, som Innovater har igangsat i 2022. Innovaters forretningsmodel kræver, at vi har overblik over de risici, der er forbundet med de projekter, vi opstarter, herunder køb af grund, tilladelser, finansiering, udleje/salg samt byggepriserne. Det sidste, byggepriserne, har vi indtil sidst i 2021 baseret på erfaringer, overslag og tætte relationer til entreprenører. Udviklingen gennem 2022 har betydet, at de endelige entreprisekontrakter på enkelte af projekterne er blevet dyrere, end vi forventede oprindeligt. De forskellige risici, vi havde, er nu alle afdækkede, og vi kan konstatere, at vores forretningsmodel har vist sin værdi.

Dagligvarekæderne har også i 2022 haft en overraskende udvikling. At ALDI har solgt størstedelen af butikkerne til REMA1000, havde ingen set komme. Det skaber i visse af vores projekter et ønske om ændringer, og vi har fortsat en pæn andel af vores omsætning i dette segment, som vi forventer vil fortsætte på samme niveau. Der er fortsat efterspørgsel på nye placeringer fra de øvrige detailhandelskæder, og vi har flere af sådanne projekter i vores pipeline og under opførelse. Det samme gælder de kombinerede projekter, hvor vi udvikler projekter med både detailhandel og boliger sammen.

Inden for boligprojekter har udviklingen i 2022 omkring inflation og rentestigning betydet, at det er betydeligt sværere for nye boligkøbere at komme ind på markedet, hvilket naturligt giver efterspørgsel efter gode lejeboliger. Vi har flere projekter under opførelse, ligesom vi har en betydelig pipeline med attraktive boliger fordelt over hele landet.

Som nævnt har udviklingen omkring inflation, rente og råvarepriser været en overraskelse for de fleste og også for os. Vi konstaterer, at investorerne bliver mødt med større krav i forbindelse med deres finansiering af køb af projekter, men vi ser også, at der fortsat er investorer i markedet. Forretningsmodellen, vi arbejder med, betyder jo, at vi har vores risici "lukket af", inden vi starter et projekt op, så vi følger udviklingen tæt for at kunne tilpasse og indrette os efter markedet.

Om Innovater

Selskabsstruktur

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.

Ledelsesberetning

Beretning

Udover de 3 lag har vi en afdeling –MELIUS –der selvstændigt beskæftiger sig med forskelligartede projekter i det almene segment. Denne afdeling opererer i både bolig- og retail-delene af koncernhierarkiet.

Innovater A/S (øverste lag i koncernhierarkiet)

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

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 i forbindelse med 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 kommuneplantillæg
- ▶ 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.)
- ▶ Øvrige til projekterne tilknyttede 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.

Fordeling af økonomi

Når projekterne er klar til byggestart, overflyttes projektet som nævnt fra Innovater A/S til et projektselskab, og de **eksterne** omkostninger, som er afholdt, indtil byggetilladelsen er modtaget, faktureres fra Innovater A/S til det pågældende projektselskab.

Ledelsesberetning

Beretning

I 2. lag findes de 4 segment-selskaber

- ▶ Innovater Retail A/S
- ▶ Innovater Bolig A/S
- ▶ Innovater Byudvikling A/S
- ▶ Innovater Byg ApS.

Disse 4 selskaber er 100 %ejet af Innovater A/S, og selskaberne 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 projektfinsiering. De eneste aktiviteter i selskaberne vil således være en renteudgift til investorerne og renteindtægt fra de underliggende datterselskaber. Derudover er der ikke andre udgifter end omkostninger til revision i selskaberne. Også for dette koncernlag udfører ansatte i Innovater A/S alt arbejde, og Innovater A/S afholder alle interne omkostninger forbundet hermed.

Investorer, der indskyder ansvarlig kapital til projektfinsieringen, 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.

I 3. lag findes de enkelte projektselskaber

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

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

- ▶ Grundkøb
- ▶ Advokat
- ▶ Bygherreomkostninger (arkitekt, ingeniør, geoteknik, lokalplanudarbejdelse, tilslutninger, miljø, nedrivning osv.)
- ▶ Entreprisekomkostninger
- ▶ Myndighedstilladelser/-godkendelser
- ▶ Renter til koncernniveau 2
- ▶ Legehåndtering og aflevering af butik til lejer.

Innovater RETAIL og underliggende selskaber

Under Innovater Retail udvikles erhvervsjendomme til dagligvarekæderne. Et projektselskab kan gennemføre flere projekter samtidig (fx Innovater REC 1, hvorfra vi udvikler og gennemfører vores dagligvareprojekter). Alle projekter afhændes nøglefærdige til slutinvestor. Da alle retail-projekter er med lange uopsigelige lejekontrakter, accepteres usolgte projekter for i alt op til 100 mio. DKK. 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.

Ledelsesberetning

Beretning

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.v. Dette medfører, at entreprisen er mere kompliceret, samt at projekterne typisk er større og gennemføres over et længere tidsforløb.

Innovater Byg

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

Dette sker typisk i to 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 retail-projekt. Ved dette opnår vi en løbende verificering af priser og fagentrepriser, samt også prissætning af de ændringer som vores retail-kunder løbende foretager i deres tekniske beskrivelser, der altid ligger til grund for byggeriet. Vi står derfor stærkere i de løbende forhandlinger med både totalentrepriser og lejere med denne detailviden.

Strategi og risikostyring

Innovater har oplevet solid og positiv vækst siden selskabets opstart i 2008, og vi har leveret overskud i samtlige regnskabsår. Der er fra ledelse og bestyrelse 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 et koncept, som omfatter 5 fokuspunkter.

De 5 fokusområder (kaldet de 5 fingre i vores risikostyringsmodel), som alle skal være afdækket og på plads inden juridisk 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.

Ledelsesberetning

Beretning

Innovater forsøger at afsikre/beregne entreprisen tidligt i processen og afsætter altid 5 % i entreringsrisiko for projekter, hvor entreprisen endnu ikke er forhandlet på plads. Dette har medført, at vores budgetter og projektkalkuler historisk ikke udviser væsentlige afvigelser i forhold til endelig realiserede tal (se dog kommentar om udviklingen i 2022).



Innovaters forretningsmodel:

Indtægtsførelse i koncernregnskab contra 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, i stedet for at sælge selve ejendommen (asset deals). Årsagen til, at man vælger at gennemføre ejendomshandel via selskabshandel, er, at en ren ejendomshandel for boliger vil udløse momsbetaling på avancen. Dette betyder, at stort set alle handler med boligudlejningsejendomme i Danmark sker som selskabshandel, hvor ejendommen/grunden købes og bygges i et projektselskab, og investor erhverver 100 % af anparterne i dette selskab. I regnskabsloven er der en forskel på at indtægtsføre en handel via ejendomshandel og indtægtsføre via en selskabshandel, og derfor har vi nedenfor beskrevet forskellen på vores koncernregnskab og regnskab for moderselskabet, så læseren kan få indblik i, hvordan vi søger at beskrive værdiskabelsen i Innovater.

Salg af ejendom/asset deal

Når vi sælger en ejendom som direkte ejendomshandel, indregner vi henholdsvis 60 % og 80 % af budgetteret avance, når projektet er lukket 100 % af, og vi dermed har opfyldt de "5 fingre" i henhold til vores forretningsmodel. Den resterende avance henholdsvis 40 % og 20 % indregner vi løbende over byggeperioden efter stadeopgørelse. I forbindelse med aflevering medtages restbeløb på den hensatte konto for diverse udgifter (3-5 % pr. projekt). På aktivhandler kan denne indtægtsførelse gennemføres i både moderselskabet 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 i forbindelse med udvikling og sikring af de nævnte "5 fingre". Fx kan planarbejde, udlejning og projekt design 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. foregående afsnit.

Ledelsesberetning

Beretning

Da vi fortsat gerne vil afspejle den værdiskabelse, der skabes i projekterne, har vi i moderselskabet valgt at opskrive projektselskaber med henholdsvis 60 % og 80 % når vi har opfyldt de "5 fingre". Denne opskrivning følger altså 100 % den indtægtsførelse, 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/anpart. Det betyder, at avancer ved projektsalg i koncernregnskabet først medtages i regnskabet, når selskabshandlen/overdragelse af selskabsanparterne er endeligt gennemført, og altså ikke i takt med værdiskabelsen som for moderselskabet. Resultatet i vores regnskab for moderselskabet vil derfor altid være "foran" koncernen, da vi i regnskabet for moderselskabet som nævnt indregner accontoavance.

Resultatet for 2022 er for koncernen 43.231 t.DKK efter skat, mens det for moderselskabet udgør 3.545 t.DKK efter skat. Forskellen skyldes som nævnt, at vi i moderselskabet har opskrevet på sagerne i Næstved, Hedensted, Viborg (Egeskoven), Brønshøj I i tidligere årsregnskab og dermed foretaget indregningen af avancen i moderselskabet tidligere, mens de i koncernen først indregnes på den i 2022 foretagne closing. Sagerne i Brønshøj II og Kalundborg lukkes begge i 2023, hvorfor indtægten for disse projekter vil indgå i koncernens resultat for 2023. Sagerne i Viborg (Asanihaven) og Brønshøj III lukkes først i 2024, hvorfor disse først medregnes i koncernresultatet på dette tidspunkt.

Koncernens udvikling i året

2022 er Innovaters 15. regnskabsår, og vi har igen i år aflagt et tilfredsstillende regnskab. Innovater er solidt funderet og har en stærk pipeline bestående af projekter og aftaler baseret på vores forretningsmodel og risikohåndtering. Innovater har i 2022 afleveret i alt 8 projekter i hele landet, og alle projekter var solgt inden aflevering.

Udviklingen inden for dagligvare- og detailsegmentet var i 2022 med fortsat stærk vækst, hvor vi fortsat kan indgå 10-15-årige "investorvenlige" lejekontrakter. Vi har set en øget interesse fra både danske og store internationale investorer efter dette segment. Vi solgte i 2021 hele vores pipeline af dagligvareprojekter for 2022 og 2023 til den engelske investor Aviva. Vores retail-segment er udvidet betragteligt, og projekterne indeholder stadig flere lejere, da vi i stigende grad udvikler større boxshop-projekter. Som eksempel det 18.000 m² store boxshop-projekt, vi har udviklet som nabo til Næstved Storcenter. Dette projekt blev afleveret i juni 2022 til investoren NRP fra Norge.

I pipeline for 2022/2023 indgår projekter i Grenå, Haslev og Nyborg, som samlet udgør over 25.000 m² detailbutikker, så vi konstaterer fortsat potentiale i dette segment med stor interesse fra lejere, mens investorerne i skrivende stund er lidt afventende grundet rente og inflation.

De klassiske ejendomsudbydere af boligprojekter kom for alvor i markedet igen i 2022, hvor de udgjorde en stor og aktiv efterspørgselskanal. Den største efterspørgsel efter attraktive og store bolig- og kombinationsprojekter var fra de udenlandske investorer og fonde. Disse investorer så Danmark som et solidt marked med en god og let forståelig lovgivning samt en unik finansieringsstruktur gennem vores realkreditsystem. Dette medførte, at afsætningen af vore projekter skete 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, idet vi dog konstaterer, at mange investorer nu er mere afventende.

Vi er kommet godt i gang med udvikling af mellemstore projekter inden for tæt-lav bebyggelse. 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 boliger, 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 afleverede vi projekter i Hedensted og Viborg med henholdsvis 80 og 52 rækkehuse, hvor begge var solgt på forhånd.

Ledelsesberetning

Beretning

Resultat 2022

Selskabets resultat for regnskabsåret 2022 udviser et overskud på 3.545 t.DKK mod et overskud på 28.274 t.DKK året før. På koncernniveau er årets resultat 43.231 t.DKK mod 4.000 t.DKK i 2021.

Resultatet for 2022 er ikke tilfredsstillende sammenholdt med budgetteret resultat på 18 mio. DKK efter skat, men i lyset af de forhold der har hersket i branchen og samfundet som helhed i 2022, anser ledelsen resultatet som acceptabelt.

Resultatet i koncernen afhænger af leveringstidspunktet, mens der for moderselskabet er medtaget acontoavancer for igangværende solgte projekter. Da vi i 2022 har afleveret en række projekter, overstiger resultatet for koncernen resultatet for moderselskabet.

Balancen for koncernen udviser en egenkapital på 117.019 t.DKK, mens moderselskabets egenkapital andrager 152.979 t.DKK. Inkl. tegnet og indskudt ansvarlig lånekapital er soliditeten 36,7 %i koncernen og 80,2 %i Innovater A/S.

Selskabet har et soliditetsmål på 25 %i hvert underliggende projektselskab samt 30 %for moder-selskabet. 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 projektfinansiering. Målet er at tegne tilsagn om ansvarlig kapital for min. 25 %af selskabets kapitalbehov. Innovaters model for eksklusiv "crowdfunding" er udviklet sammen med vores bestyrelsesformand og hovedbank og giver Innovater, investorerne og långiver en høj trykthed i projekternes gennemførelse.

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. Dette betyder, at vi både over for kæder og investorer udfører og leverer 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. Vi kan konstatere, at denne indsats har været rigtig, og vi har allerede de første projekter i vores pipeline.

ESG

Hos Innovater er vi meget opmærksomme på vores forhold internt i virksomheden, forhold til velgørenhed og håndtering af miljømæssige forhold.

CO2-belastning og bæredygtighed

Vi forsøger hele tiden at minimere vores miljømæssige belastning, når vi bygger. Det gælder både håndtering af selve byggepladsen, design og byggeri af projekterne. Da Innovater altid bygger for tredjemand, så er vi helt naturligt afhængige af vores lejeres og investorers ønsker og krav til de miljømæssige aspekter omkring projekterne. I udviklingsfasen vil vi altid søge en så lav CO2-belastning af både byggeri og drift af byggeriet som muligt, og vi præsenterer sådanne muligheder for lejere og investorer inden byggestart. Ofte lykkes det for os at få accept til at ændre projekterne og at bruge lidt flere penge på projekterne med henblik på netop en lavere miljøbelastning af projekterne. Vi er i gang med at udvikle og opføre 150 boliger i Tingbjerg, som alle bliver certificeret og bygget efter krav og retningslinjer i DGNB-guldcertificeringen efter netop sådan en dialog med investor. Herudover byggede vi i 2021 landets første CO2-neutrale Netto i Horsens.

Ledelsesberetning

Beretning

Vi har internt en arbejdsgruppe, der løbende ser på de muligheder og løsninger, som andre i branchen præsenterer og arbejder med såsom DGNB Villa, verdensmålene m.v.

Socialt engagement

Innovater har en tradition for at hjælpe de, der er mindre heldige. Vi har derfor gennem årene fast støttet organisationer og indsamlinger til gode formål. Nogle har været faste på listen over modtagere, mens andre –som fx indsamling til Ukraine i 2022 –støttes mere ad hoc.

Vi har i forbindelse med vores store projekt i Tingbjerg haft succes med at få aktiveret lokale beboere, der var kommet for langt fra arbejdsmarkedet, og som vi nu kan se i faste jobs. Vi har også i samme område engageret os i et gensidigt forpligtende sponsorat med Brønshøjs U12 fodbold drenge, der - mod sponsoratet - ved forskellige lejligheder har hjulpet os med småopgaver omkring rejsegilder og andre arrangementer.

Internt har vi i Innovater fået skabt en familiefølelse mellem kollegerne, som giver en tilknytning og lyst til hinanden og virksomheden, der er ret unik. Vi kan i efteråret 2023 notere vores 15-års fødselsdag, og trods den unge alder har vi hele 9 kolleger med over 10 års anciennitet.

Der afholdes årligt en familiedag, hvor alle ansatte, partnere og børn er inviteret til leg, samvær, mad og hygge. Denne familiedag har formålet at skabe gode bånd og relationer mellem alle deltagere, og vi konstaterer med stolthed og ydmyghed, at nogle af børnene (nu +18 år) spørger, om deres kærester også godt må deltage.

Vi har i flere år støttet Danmarksindsamlingen med 100.000 kr. Ligeledes har vi i mange år ydet bidrag til Kræftens Bekæmpelse i flere regi. Vi har sponsoreret inden for fodbold, golf og cykling, og en af vores yndlinge er Brønshøjs U12 fodbold drenge, 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 2023

Vi vil i 2023 med sikkerhed få nye overraskelser og formentlig både af positiv og negativ karakter. De sidste 2-3 år har overrasket på forskellige måder, og alle ændringer sker med en hast, som ikke er set tidligere. Det gælder stigning i inflation, stigning i materialepriser, rentestigninger og flere andre ting.

Hos Innovater vil vi have stor opmærksomhed på de risici, vi påtager os, og vi vil investere i at overvåge de igangværende projekter i større omfang, end hvad vi tidligere har gjort. Vi kan med tilfredshed konstatere, at vores pipeline af kommende projekter er stor og med en god fordeling såvel på vores segmenter, geografisk som størrelsesmæssigt.

Det er efter vores opfattelse sværere end tidligere at spå om resultat for Innovater for 2023, men vi er trygge ved, at vi også for 2023 kan aflevere et regnskab med positiv indtjening. Vores budgetterede resultat for 2023 er på 10 mio. DKK efter skat for vores moderselskab. Dette er dog behæftet med en vis usikkerhed.

For at ruste os bedst muligt til den markedssituation, vi kigger ind i, har vi desværre set os nødsaget til at afskedige 5 af vores dygtige og afholdte medarbejdere. Disse ændringer effektueres i løbet af 2023 og vil påvirke vores omkostninger til personale væsentligt ultimo 2023 og specielt i 2024. Vi har samtidig gennemgået vores omkostningsstruktur og har tilpasset de steder, hvor vi har fundet det hensigtsmæssigt.

Begivenheder efter balancedagen

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

Ledelsesberetning

Beretning

Udvalgte afleverede projekter i 2022

I Hedensted, Remmerslund, har JFP opført 80 flotte rækkehuse til os. Projektet er beliggende i et område tæt på E45 og er solgt til Casa Nord, der allerede inden overtagelsen videresolgte projektet. Projektet er overdraget til investor medio 2022, og udlejningen og projektet er forløbet superflot.

Næstved. Der er allerede solid kundetilstrømning til butikkerne, hvor vores 18.500 m² store boxshop retail-park er færdigopført i foråret 2023. Daugaard Pedersen har sammen med os opført projektet, og vi har været meget glade for det yderst succesfulde samarbejde, hvor Daugaard Pedersen i 2021 har bidraget med særdeles stærke byggetekniske kompetencer. Projektet er medio 2022 overdraget til den norske investor NRP.

Viborg. I Egeskoven kunne vi melde fuldt udlejet på de 52 rækkehuse. Rækkehusene er bygget af Vestergaard Konstruktion, som virkelig har imponeret med en stærk byggestyring. Projektet er overdraget til Crescendo.

København, Kongelundsvej. På Kongelundsvej har den flotte LIDL været længe undervejs og har krævet et stærkt udviklingsarbejde. Projektet er bygget i en tidligere genbrugsbutik og indeholder udover dagligvarebutikken også nye adgangsveje til lejlighederne med mulighed for at benytte det nye flotte gårdmiljø.

Brønshøj. I Tingbjerg har vi solgt i alt 17.200 m² til NREP bestående af 178 blandede boliger med både seniorbofællesskab og familieboliger.

Smidstrup. I Smidstrup har vi opført en ny Netto-butik baseret på nogle af de byggeprocesser, vi anvendte ved det certificerede byggeri af Danmarks første DGNB-guldcertificerede dagligvarebutik i Horsens ved Byholm Bakker. LM huse opførte butikken, der blev afleveret til investor og Netto ultimo 2022.

Udvalgte igangværende og kommende projekter

Brønshøj del II. I Tingbjerg er vi i gang med 2. og 3. etape under del II, som begge er solgt til NREP. Vi har netop med stor succes opstartet udlejningen af de 82 boliger i fløjhusene. I 2023 opstartes også del III, som er seniorbofællesskab og familieboliger, ligesom vores 1.000 m² store Coop 365 færdigopføres.

Brønshøj plejecenter. I Tingbjerg opfører vi et plejecenter til over 100 beboere. Plejehjemmet opføres til Københavns Kommune og står færdigt i 2023. Innovaters rolle er planlæggende i projektets præfase.

Nyborg. Der er stærke butikskæder på vej til Nyborg i Innovaters kommende handelsområde, der skal placeres på den meget omtalte Lynfrost-grund, hvor vi opfører i alt knap 15.000 m² retail. Det kommende center kommer til at huse så stærke kæder som Elgiganten, Harald Nyborg, Jysk, Sport 24, Fætter BR samt en Netto. Projektet er solgt til en investor, og vi forventer byggestart medio 2023. Nedrivning er påbegyndt.

Allerød. På den tidligere "Coop-ejendom" opføres nybyggeri bestående af 1.300 m² LIDL-butik, og ovenpå ca. 2.600 m² boliger i varierende etager, der sikrer attraktive opholdsarealer. En del af projektet er tilkøb af de indrammede p-arealer på "Allerød Torv". Det består af en parkeringskælder med ca. 120 p-pladser og et stueplan bestående af en tidligere Netto-butik, hvor der i dag er indgået lejekontrakt med Tandlægen.dk. Der er ligeledes en tøjbutik på nugældende kontrakt, samt en café med i projektet.

Viborg, Asanihaven. I det gamle posthus i Viborg opfører HP BYG A/S for Innovater 112 boliger med tilhørende p-kælder. Projektet er solgt til en stærk investorgruppe under Pareto, og byggeriet forløber planmæssigt med aflevering primo 2024.

Herlev. Projektet består af køb af et grundstykke i Herlev beliggende i Mileparken. Ejendommen er erhvervet fra Shell. Samtidig med overdragelsen er Innovater indtrådt i lejekontrakt med McDonald's. Ejendommen erhverves for at opføre en ny dagligvarebutik til Netto, salg af ejerlejlighed til McDonald's samt fortsat udlejning til tankstation. Dagligvarebutikken er solgt til Aviva. Byggeriet opstartes medio 2023.

Ledelsesberetning

Beretning

Grenå. Ved indfaldsvejen Hesselvang i Grenå skal vi opføre endnu et større boxshop-center, hvor vi har underskrevet lejekontrakter med bl.a. Elgiganten, T. Hansen, Maxi Zoo, HTH og Skousen. Projektet er igangsat ultimo 2021 og er solgt til Kartago med overtagelse medio 2023. Mühlenberg står for opførelsen af Elgiganten, mens de øvrige butikker opføres af entreprenør Tom Jakobsen A/S.

Silkeborg, Spættevej. Her opfører vi for Coop en 1000 m² dagligvarebutik. Projektet er en udbygning af den eksisterende Coop med udvikling af parkering og depotrum til boligforeningen. LM opfører projektet, som kører planmæssigt og afleveres i september 2023.

Vinge. I Vinge opføres 187 boliger og en Netto dagligvarebutik. Vores entreprenører HJK Byg A/S og Erhverv- og Boligbyg A/S er i fuld gang med elementmontagen. Projekterne afleveres i 2024 til vores kendte investor Nectar Invest.

Haslev. Her opføres et 6.500 m² stort retail-projekt til de allerstærkeste lejere med Harald Nyborg, Jysk, T. Hansen, Sport 24 og Maxi Zoo. Byggeriet opstartes ultimo 2023 og forventes færdiggjort ultimo 2024. Projektet er endnu ikke solgt, men alle lejekontrakter er på plads.

Kalundborg. I Kalundborg er vores investor Nectar Invest i fuld gang med udlejningen af de 50 rækkehuse og kan nærmest melde fuldt hus. Lejerne flytter ind i 3. kvartal 2023, hvor projektet også afleveres til Nectar. Oxdal Byg har udført et flot arbejde med opførelsen af husene.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.DKK	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
	Bruttofortjeneste	76.487	38.532	22.582	4.431
2	Personaleomkostninger	-30.911	-36.335	-30.911	-36.335
3	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-563	-534	-404	-208
	Resultat før finansielle poster	45.013	1.663	-8.733	-32.112
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	4.333	4.852	-9.350	12.367
	Værdiregulering af kapitalandele til dagsværdi	0	0	24.641	47.214
4	Finansielle indtægter	56	890	10.674	4.131
5	Finansielle omkostninger	-5.531	-10.134	-14.351	-11.974
	Resultat før skat	43.871	-2.729	2.881	19.626
6	Skat af årets resultat	-640	6.729	664	8.648
	Årets resultat	43.231	4.000	3.545	28.274
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i Innovater A/S	43.245	3.771		
	Minoritetsinteresser	-14	229		
		43.231	4.000		

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.DKK	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
	AKTIVER				
	Anlægsaktiver				
7	Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	15.227	15.248	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.872	1.108	2.872	1.108
		<u>18.099</u>	<u>16.356</u>	<u>2.872</u>	<u>1.108</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	67.709	76.074
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	4.188	27.268
	Kapitalandele i kapitalinteresser	18.613	2.678	18.613	18.618
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.800	900	2.800	900
	Andre tilgodehavender	3.000	542	763	542
		<u>24.413</u>	<u>4.120</u>	<u>94.073</u>	<u>123.402</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>42.512</u>	<u>20.476</u>	<u>96.945</u>	<u>124.510</u>
	Omsætningsaktiver				
9	Varebeholdninger				
	Projektejendomme, egne projekter	446.627	481.146	43.420	23.780
		<u>446.627</u>	<u>481.146</u>	<u>43.420</u>	<u>23.780</u>
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.664	14.457	628	3.718
10	Entreprisekontrakter	160.723	73.139	96.800	47.076
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	32.615	64.110
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	11.579	35.891	11.579	35.891
	Tilgodehavende selskabsskat	1.481	2.660	1.481	2.975
	Andre tilgodehavender	32.877	16.971	17.088	10.461
	Periodeafgrænsningsposter	1.800	748	1.707	626
		<u>210.124</u>	<u>143.866</u>	<u>161.898</u>	<u>164.857</u>
11	Likvide beholdninger	<u>191.509</u>	<u>139.431</u>	<u>21.180</u>	<u>1.109</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>848.260</u>	<u>764.443</u>	<u>226.498</u>	<u>189.746</u>
	AKTIVER I ALT	<u>890.772</u>	<u>784.919</u>	<u>323.443</u>	<u>314.256</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	Minoritets-interesser	Egenkapital i alt
	Egenkapital 1. januar 2022	8.000	1.043	64.247	3.000	76.290	798	77.088
	Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000	-3.000	-300	-3.300
	Overført via resultat disponering	0	-830	36.075	8.000	43.245	-14	43.231
	Egenkapital 31. december 2022	8.000	213	100.322	8.000	116.535	484	117.019

		Modervirksomhed				
Note	t.DKK	Aktiekapital	Reserve for opskrivnings-henlæggelse	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. januar 2022	8.000	85.719	55.715	3.000	152.434
	Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000	-3.000
19	Overført via resultat disponering	0	-21.955	17.500	8.000	3.545
	Egenkapital 31. december 2022	8.000	63.764	73.215	8.000	152.979

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.DKK	Koncern	
		2022	2021
	Årets resultat	43.231	4.000
20	Reguleringer	-507	3.899
	Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	42.724	7.899
21	Ændring i driftskapital	-93.281	-12.140
	Pengestrøm fra primær drift	-50.557	-4.241
	Renteindbetalinger m.v.	56	890
	Renteudbetalinger m.v.	-5.531	-11.513
	Betalt selskabsskat	-1.481	-2.975
	Pengestrøm fra driftsaktiviteter	-57.513	-17.839
	Køb af materielle aktiver	-2.306	-1.775
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-22.282	-3.957
	Salg af finansielle anlægsaktiver	9.470	0
	Pengestrøm til investeringsaktiviteter	-15.118	-5.732
	Udbetalt udbytte	-3.300	-8.201
	Provenu ved optagelse af gæld	204.570	67.066
	Afdrag på langfristede forpligtelser	0	-2.998
	Optagelse på ansvarlig lånekapital	1.213	60.536
	Tilbagebetaling på kreditfaciliteter	-77.774	-12.147
	Pengestrøm fra finansieringsaktiviteter	124.709	104.256
	Årets pengestrøm	52.078	80.685
	Likvider, primo	139.431	58.746
22	Likvider, ultimo	191.509	139.431

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 2022 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 (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 regskabsposter 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11.

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 entreprensen 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 finansiel 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 administrations-selskabet.

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 salgs-sum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 forpligtigelser, 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	
	2022	2021	2022	2021
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	27.319	32.960	27.319	32.960
Pension	1.308	1.200	1.308	1.200
Andre omkostninger til social sikring	232	103	232	103
Andre personaleomkostninger	2.052	2.072	2.052	2.072
	<u>30.911</u>	<u>36.335</u>	<u>30.911</u>	<u>36.335</u>
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	<u>23</u>	<u>19</u>	<u>23</u>	<u>19</u>
Vederlag til virksomhedens ledelse udgør:				
Direktion	4.272	7.297	4.272	7.297
Bestyrelse	410	410	410	410
	<u>4.682</u>	<u>7.707</u>	<u>4.682</u>	<u>7.707</u>
3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>563</u>	<u>534</u>	<u>404</u>	<u>208</u>
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	10.652	3.241
Andre finansielle indtægter	56	890	22	890
	<u>56</u>	<u>890</u>	<u>10.674</u>	<u>4.131</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	1.550	304
Andre finansielle omkostninger	5.531	10.134	12.801	11.670
	<u>5.531</u>	<u>10.134</u>	<u>14.351</u>	<u>11.974</u>
6 Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat	-56	-6.729	-1.360	-8.557
Regulering af skat vedrørende tidligere år	696	0	696	-91
	<u>640</u>	<u>-6.729</u>	<u>-664</u>	<u>-8.648</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

t.DKK	Koncern			
	Kapital- andele i kapital- interesser	Andre værdipapirer og kapital- andele	Andre tilgode- havender	I alt
Kostpris 1. januar 2022	1.635	900	542	3.077
Tilgang	18.000	1.900	2.458	22.358
Afgang	-1.235	0	0	-1.235
Kostpris 31. december 2022	18.400	2.800	3.000	24.200
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.043	0	0	1.043
Årets resultat	41	0	0	41
Overført til nedskrivning af tilgodehavender	479	0	0	479
Tilbageført resultat på afhændede aktiver	-1.350	0	0	-1.350
Værdireguleringer 31. december 2022	213	0	0	213
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	18.613	2.800	3.000	24.413

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 %
Viborg Residentials Denmark AS	Aktieselskab	Norge	25 %

Modervirksomhed

t.DKK	Modervirksomhed					
	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	I alt
Kostpris 1. januar 2022	7.338	27.268	1.635	900	542	37.683
Tilgang	400	0	18.000	1.900	221	20.521
Afgang	-3.580	-23.080	-1.235	0	0	-27.895
Kostpris 31. december 2022	4.158	4.188	18.400	2.800	763	30.309
Værdireguleringer 1. januar 2022	68.736	0	16.983	0	0	85.719
Årets dagsværdireguleringer	19.529	0	41	0	0	19.570
Overført til nedskrivning af tilgodehavender	2.905	0	479			3.384
Tilbageført resultat på afhændede	-26.719	0	-17.290	0	0	-44.009
Modtaget udbytte	-900	0	0	0	0	-900
Værdireguleringer 31. december 2022	63.551	0	213	0	0	63.764
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	67.709	4.188	18.613	2.800	763	94.073

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 estimate-rede 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 med eksterne parter 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.

Ved kapitalandele som ikke indeholder merværdier i form af projekter, er indre værdi anvendt som grundlag for dagsværdien.

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Innovater Byg ApS	Anpartsselskab	Aarhus	75 %
Innovater REC 1 A/S	Aktieselskab	Aarhus	100 %
Innovater REC Herning ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Aabyen Rec A/S	Aktieselskab	Aarhus	100 %
Komplementarselskabet Resireal NSF-Innovater Aabyen ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
K/S Resireal NSF-Innovater Aabyen Holding	Kommanditselskab	Aarhus	100 %
Komplementarselskabet Resireal NSF-Innovater A4-A6 ApS	Anpartsselskab	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 Allerød ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Storetorv Tingbjerg Del 2 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Storetorv Tingbjerg Del 3 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Bolig A/S	Aktieselskab	Aarhus	100 %
Remmerslund Landbrug 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 Vinge Livsstilsboliger ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Asani Haven ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Asani Haven P-kælder ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Vestbjerg ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Komplementarselskabet Innovater Vestbjerg ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Detail Vestbjerg K/S	Kommanditselskab	Aarhus	100 %
Innovater Retail A/S	Aktieselskab	Aarhus	100 %
Innovater Vinge 1 Erhverv ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Lynfrosten 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 %
Viborg Residentials Denmark AS	Aktieselskab	Norge	25 %

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 27.442 t.kr. Renteomkostninger vedrører låntagning i projektperioden.

10 Entreprisekontrakter

t.DKK	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Salgsværdi af udført arbejde	338.449	381.467	125.460	215.897
Modtagne garantipræmier	-5.000	0	0	0
Acontofaktureringer	-172.726	-312.681	-28.660	-172.947
	<u>160.723</u>	<u>68.786</u>	<u>96.800</u>	<u>42.950</u>
der indregnes således:				
Entreprisekontrakter (aktiver)	160.723	73.139	96.800	47.076
Entreprisekontrakter (forpligtelser)	0	-4.353	0	-4.126
	<u>160.723</u>	<u>68.786</u>	<u>96.800</u>	<u>42.950</u>

11 Likvide beholdninger

Koncern

Af de samlede likvide beholdninger vedrører 6.296 t.kr. deponeringer.

Modervirksomhed

Af de samlede likvide beholdninger vedrører 582 t.kr. deponeringer.

12 Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

t.DKK	Modervirksomhed	
	2022	2021
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	2022	2021	2020	2019	2018
Saldo primo	8.000	8.000	8.000	8.000	10.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	-2.000
	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

t.DKK	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
13 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar 2022	5.544	13.469	2.945	11.502
Til- og afgang ved køb og salg af virksomhed	76	-1.196	0	0
Anvendt i sambeskatning	0	0	-38	0
Årets regulering af udskudt skat	-56	-6.729	-1.360	-8.557
Udskudt skat 31. december 2022	5.564	5.544	1.547	2.945
Udskudt skat indregnes således i balancen:				
Udskudte skatteforpligtelser	5.564	5.544	1.547	2.945

14 Langfristede gældsforpligtelser

t.DKK	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Rest gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.241	11.803	7.438	0
Kreditinstitutter i øvrigt	141.000	0	141.000	0
Ansvarlig lånekapital	178.943	0	178.943	0
Deposita	66	0	66	0
Anden gæld	218.692	255	218.437	0
Gældsforpligtelser i alt	557.942	12.058	545.884	0

15 Ansvarlig lånekapital

t.DKK	Koncern Udestående beløb
Ansvarlig lånekapital	210.220

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	
	2022	2021	2022	2021
Leje- og leasingforpligtelser	643	419	643	419

Koncern

Leje- og leasingforpligtelser har en resterende kontraktperiode på 1-33 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 koncernens gæld over for banker og øvrige långivere er der stillet pant i koncernens aktiver. Koncernens aktiver hvori der er stillet pant, har en regnskabsmæssig værdi på 439.888 t.kr.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende gæld til kreditinstitutter i kapitalinteresser.

Der er afgivet sikkerhed i deponeringskonti for i alt 6.296 t.kr.

Der er stillet sædvanlige ABT 93-garantier for nom. 27.221 t.kr. I tilfælde af indfrielse kan koncernen gøre krav gældende mod totalentreprenører.

Der er stillet øvrige garantier for i alt 2.165 t.kr.

Der er stillet garantier for nom. 863 t.kr. i tilfælde af indfrielse kan selskabet gøre krav gældende mod totalentreprenør.

Modervirksomhed

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

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker og øvrige långivere er der stillet pant i virksomhedens aktiver. Virksomhedens aktiver hvori der er stillet pant, har en regnskabsmæssig værdi på 29.818 t.kr.

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

Der er afgivet sikkerhed i deponeringskonti for i alt 582 t.kr.

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

Der er stillet sædvanlige ABT 93-garantier for nom. 26.242 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 DK 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	
	2022	2021
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	8.000	3.000
Reserve for opskrivninger	-21.955	30.970
Overført resultat	17.500	-5.696
	<u>3.545</u>	<u>28.274</u>

t.DKK	Koncern	
	2022	2021
20 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	563	535
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	-7.405	1.002
Finansielle indtægter	-55	-890
Finansielle omkostninger	5.531	11.513
Skat af årets resultat	859	-8.261
	<u>-507</u>	<u>3.899</u>

21 Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger og entreprisekontrakter	-53.065	-57.999
Ændring i tilgodehavender	21.892	27.462
Ændring i leverandører m.v.	-2.623	19.773
Andre ændringer i driftskapital	-59.485	-1.376
	<u>-93.281</u>	<u>-12.140</u>

22 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	191.509	139.431
	<u>191.509</u>	<u>139.431</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.”

Carl Erik Skovgaard

Bestyrelse

På vegne af: Innovater A/S

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-05-04 14:35:36 UTC



Morten Lykke

Direktion

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: 8db7f022-2546-4625-8207-778273bd0372

IP: 109.56.xxx.xxx

2023-05-04 14:47:47 UTC



Finn Birkjær Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Innovater A/S

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

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-05-04 17:00:33 UTC



Erik From

Bestyrelse

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: ccb06380-6bf2-4e5f-a48d-206c11c6d885

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-05-05 04:49:35 UTC



Claus Jørgen Søgaard Poulsen

Bestyrelse

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: 159a29dc-cb31-4320-a24b-6d456b0746c3

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-05-05 14:49:25 UTC



Rikke Sørensen

Direktion

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: e0e277b8-2337-4dd6-9566-f330e05cf3fb

IP: 128.77.xxx.xxx

2023-05-09 07:42:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: WVPOJ-N865N-ZPK5B-TOEJ5-T8MHV-4CSHQ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

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

Dirigent

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: e0e277b8-2337-4dd6-9566-f330e05cf3fb

IP: 128.77.xxx.xxx

2023-05-09 07:42:38 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-05-09 08:03:03 UTC



Tobias Oppermann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40520270

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-05-09 11:59:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: WVPOJ-N865N-ZPK5B-TOEJ5-T8MHV-4CSHQ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>