

Innovater A/S

Marselisborg Havnevej 56, 2., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 30 51 70 75

Årsrapport 2023

Godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling den 30 maj 2024

Dirigent:

.....
Rikke Sørensen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Beretning	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december	20
Resultatopgørelse	20
Balance	21
Egenkapitalopgørelse	23
Pengestrømsopgørelse	24
Noter	25

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Innovater A/S for regnskabsåret 1. januar –31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af koncernens og virksomhedens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 30 maj 2024
Direktion:

Morten Lykke
adm. direktør

Rikke Bjørn Sørensen
økonomidirektør

Bestyrelse:

Carl Erik Skovgaard
formand

Claus Jørgen Søgaard
Poulsen

Finn Birkjær Nielsen

Thomas Olander 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 revisors 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 30 maj 2024
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 Thomas Olander 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.kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal					
Bruttoresultat	-19.709	76.487	38.532	53.770	40.493
Resultat af primær drift	-48.710	45.576	2.194	28.014	18.963
Årets resultat	-44.544	43.231	4.000	17.401	12.385
Balance					
Anlægsaktiver	43.830	42.512	20.476	15.945	17.478
Omsætningsaktiver	1.147.634	848.260	764.443	650.246	428.638
Aktiver i alt (balancesum)	1.191.464	890.772	784.919	666.191	446.116
Aktiekapital	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Egenkapital	62.520	117.019	77.088	81.289	72.012
Hensatte forpligtelser	3.129	5.564	5.544	13.469	6.655
Langfristede forpligtelser	162.388	545.884	286.286	235.722	62.589
Kortfristede forpligtelser	963.427	222.305	416.001	335.711	304.860
Nøgletal					
Afkastningsgrad	-4,1 %	5,1 %	0,3 %	5,0 %	4,0 %
Likviditetsgrad	119,1 %	381,6 %	183,8 %	193,7 %	140,6 %
Soliditetsgrad	5,2 %	13,1 %	9,7 %	12,1 %	16,0 %
Egenkapitalforrentning	-71,2 %	45,2 %	4,8 %	22,4 %	16,8 %
Personale					
Gennemsnitligt antal fuldtids- beskæftigede	29	26	19	22	21

Hoved- og nøgletal for moder

t.kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal					
Bruttoresultat	-35.624	22.582	4.431	54.960	17.926
Resultat af primær drift	-63.283	-8.329	-31.904	30.240	-2.628
Årets resultat	-53.612	3.545	28.274	31.198	45.963
Balance					
Anlægsaktiver	80.276	96.945	124.510	69.026	95.551
Omsætningsaktiver	180.475	226.498	189.746	261.741	107.319
Aktiver i alt (balancesum)	260.751	323.443	314.256	330.767	202.870
Aktiekapital	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Egenkapital	89.536	152.979	152.434	132.160	108.962
Hensatte forpligtelser	3.869	1.547	2.945	11.502	5.198
Langfristede forpligtelser	55.928	81.841	42.641	113.851	712
Kortfristede forpligtelser	111.418	87.076	116.236	73.254	87.998
Nøgletal					
Afkastningsgrad	-24,3 %	-2,6 %	-9,9 %	11,3 %	-1,4 %
Likviditetsgrad	161,9 %	260,1 %	163,2 %	357,3 %	122,0 %
Soliditetsgrad	34,3 %	47,3 %	48,5 %	40,0 %	53,7 %
Egenkapitalforrentning	-59,8 %	2,3 %	19,9 %	25,9 %	50,5 %
Personale					
Gennemsnitligt antal fuldtids- beskæftigede	23	23	19	22	21

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for beregning af nøgletal.

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:

- ▶ Erhvervsejendomme til dagligvarekæder, udvalgsvarer samt eksterne handelscentre beliggende uden for byernes centrum.
- ▶ Byudviklingsprojekter, som er kombinationsprojekter, med retail og boligenheder, eller større detailhandelsområder.
- ▶ Rene boligprojekter.

Koncernens udvikling i året

Ejendomsbranchen har i 2023 bredt været hårdt ramt af de stigende materialepriser og de stigende renter. Det har ramt hele værdikæden i branchen, lige fra entreprenører til de større ejendomsinvestorer.

Innovater er også blevet ramt, og vi er ramt hårdt.

2023 er Innovaters 16. regnskabsår, og vi afleverer for første gang et regnskab, der udviser et tab.

Resultatet i koncernregnskabet er -44.544 t.kr., mens resultatet i regnskabet for moderselskabet er -53.612 t.kr.

Resultatet i koncernen afhænger af leveringstidspunktet, mens der for moderselskabet er medtaget aconto-avancer for igangværende solgte projekter.

Balancen for koncernen udviser en egenkapital på 62.520 t.kr., mens moderselskabets egenkapital udgør 89.536 t.kr. Inkl. tegnet og indskudt ansvarlig lånekapital er soliditeten 23 % i koncernen og 75 % i Innovater A/S.

Resultatet skyldes hvad vi betegner som "den perfekte storm".

Rentestigninger har betydet, at en række af vores igangværende projekter har måttet nedskrive det forventede overskud. Vi har haft en række større projekter i gang, og de stærkt stigende renter gnaver betydeligt af projekternes overskud. På trods af disse markante nedskrivninger på igangværende projekter, så er det positivt, at Innovater alene har to projekter, der påfører os direkte underskud.

Visse større projekter, herunder bl.a. vores projekt i Tingbjerg. Projektet i Tingbjerg, der som nævnt i 2022-regnskabet også har været ramt af en konkurs, er blevet forsinket med deraf betydeligt større renteudgifter til følge.

Forureningssager i tre af vores igangværende projekter har desuden påført os ekstraudgifter på disse projekter. Vi kan ikke som bygherre fraskrive os ansvaret for eventuelle forureninger overfor totalentreprenørerne. Når vores undersøgelser ikke påviser alle problemerne som dukker op i byggeprocessen, så er det alene Innovater, der må betale disse meromkostninger, og desværre også den ekstra tid som håndtering af problemerne medfører.

Endeligt har vi efterprøvet værdierne af projekterne i vores pipeline, og vi har konstateret, at med gældende byggepriser og renteniveau er visse projekter ikke rentable. Det har betydet, at vi har udgiftsført de projektomkostninger disse projekter har haft i udviklingsfasen.

Alle disse forhold har medført de opnåede resultater, der af direktion og bestyrelsen betegnes som stærkt utilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Beretning

Innovater har 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 långiver en høj tryghed i projekternes gennemførelse.

Om Innovater

Selskabsstruktur

Koncernen er struktureret i tre 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 koncernhierarkiet)

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

Vores udviklingsafdeling, herunder MELIUS (græsk for "forandring"), 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
- ▶ Indgåelse af lejekontrakter med erhvervslejere
- ▶ Indgåelse af lejekontrakter med bolig lejere
- ▶ 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 tilknyttede opgaver

Ledelsesberetning

Beretning

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 projekterne 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.

I 2. lag findes de fire segment-selskaber

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

Disse fire 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 allokerer 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 til afholdelse af omkostninger til revision i selskaberne.

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.

Ledelsesberetning

Beretning

I 3. lag findes de enkelte projektselskaber

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

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

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

Når projektet er færdigbygget og afleveret til investor, så overføres overskuddet op til Innovater A/S, der gennem hele udviklings- og byggeperioden har afholdt alle personaleudgifter.

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 (fx Innovater REC 1, hvorfra vi udvikler og gennemfører vores dagligvareprojekter). Alle projekter afhændes nøglefærdig 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. Salg af anpart/aktier medfører, at vi undgår moms på avance, samt at der i selskabet opstår en udskudt skat, der ofte fratrækkes den endelige købesum overfor slutinvestor, hvorved slutinvestor kan anvende denne som en del af projektet finansiering.

Der kan i de enkelte projekter accepteres en risiko på lejeniveau og/eller udlejningsprocent. Denne risiko vil i så fald være kalkuleret, og der vil være en begrænsning på en mulig købesumsregulering i opad- og nedadgående retning. Denne usikkerhed indgår naturligvis i materialet til finansierende bank.

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.

Ledelsesberetning

Beretning

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. Indtjeningen er ofte højere for Innovater i disse projekter.

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 entreprise 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 fagentrepriser, samt også prissætning af de ændringer som vores retails kunder løbende foretager i deres tekniske beskrivelser, der altid ligger til grund for byggeriet. Vi står derfor stærkere i de løbende forhandlingerne med både totalentrepriser og lejere med denne detailviden.

Strategi og risikostyring

Innovater har oplevet solid og positiv vækst siden selskabets opstart i 2008. 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 koncept, som omfatter følgende fokuspunkter:

De fem fokusområder (kaldes de 5-fingre i vores risikostyringsmodel), som alle skal være afdækket og på plads inden juridiskbindende 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 % entreringsrisiko for projekter, hvor entreprisen endnu ikke er færdig ophandlet. Forretningsmodellen medfører, at Innovater har afdækket de væsentligste risici tilhørende den projektbeholdning der fremgår af Innovaters balance på i alt 867.458 tkr. Foruden dette, så er størstedelen af projekterne solgt som enkeltstående aktiv eller som et salg af kapitalandel. I begge tilfælde sker selve overdragelsen ved færdiggørelsen af projektet i 2024 eller 2025.

Ledelsesberetning

Beretning



Innovaters forretningsmodel:

Indtægtsførsel 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, skyldes at en ren ejendomshandel for boliger vil udløse momsbetaling på avancen. Dette betyder, at stort set alle handler med boligudlejningsejendomme i Danmark sker som selskabshandler, hvor ejendommen/grunden købes og bygges i et projektselskab, og investor erhverver så 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, hhv. 40 % og 20 % indregner vi løbende over byggeperioden efter stædeopgørelse. I forbindelse med aflevering medtages restbeløb på den hensatte konto for diverse udgifter (3-5 % pr. projekt). På aktivhandler kan denne indtægtsførsel 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 projektdesign let tage både to og tre år, inden vi søger og opnår en byggetilladelse.

Salg af 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.

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 indtægtsførselse, vi ville have foretaget, hvis projektet var solgt som en "direkte ejendomshandel". Denne opskrivning kan dog ikke foretages i koncernregnskab, qua regnskabslovens regler for overdragelse af værdipapirer/anparter. Det betyder, at avancer ved projektsalg i koncernregnskabet først medtages i regnskabet, når selskabshandlen/overdragelse af

Ledelsesberetning

Beretning

selskabsanparterne er endelig 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 aconto avance.

Organisation

Totalt er der 17 ansatte i selskabet ved årets udgang, hvoraf seks 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 overfor kæder og investorer udfører og leverer 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 tre medarbejdere til at fokusere udelukkende på udviklingen af denne afdeling. Vi kan konstatere, at denne indsats har været rigtig og 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, er vi helt naturligt afhængige af vores lejerers 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 præsenterer sådanne muligheder for lejere og investorer inden byggestart, og 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. I øjeblikket bygges vores 4. etape i Tingbjerg som et trækassebyggeri, hvilket medfører en langt lavere LCV-beregning end traditionelt byggeri.

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

Verdensmål

I Innovater har vi udvalgt de 8 verdensmål, hvor vi har bedst mulighed for at skabe forandring. Verdensmålene vurderes løbende i forhold til de enkelte projekter, hvor vi hele tiden forsøger at inddrage verdensmålene i optimeringen af projekterne.



3. SUNDHED OG TRIVSEL

Innovater gennemfører byggeprojekter med fokus på at optimere sundhed og skabe trivsel for beboere og brugere.

- Udeområder, der giver mulighed for leg, ophold og bevægelse
- Boligområder, der er rare at bo i og med fokus på fællesskab og gode liv.
- Boliger med godt indeklima, herunder brug af Svanemærket maling, fugemasse, køkkener, gulve
- Mærkninger af kvalificerede byggerier, f.eks. Svanemærket, DGNB mm.



6. RENT VAND OG SANITET

Innovater programmerer og designer nye bebyggelser, som i videst muligt omfang bidrager til at skabe bæredygtige byer og lokalsamfund.

- Vandbesparende sanitet i boligerne
- Vandopsamlingsystemer med genbrug af regnvand
- Systemer, der opfordrer til mindre vandforbrug, f.eks. ved synliggørelse af det aktuelle vandforbrug i husstanden



7. BÆREDYGTIG ENERGI

Innovater bruger aktivt LCA til at sætte fokus på, hvordan vi bygger.

- Solceller
- Alternative opvarmningsformer
- Ladestander til el-biler



8. ANSTÆNDIGE JOB OG ØKONOMISK VÆKST

Innovater stiller krav til samarbejdspartnere om sociale klausuler.

- Ansættelse af praktikanter
- Fokus på arbejdsmiljø på byggepladsen
- Lokal arbejdskraft



11. BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND

Innovater programmerer og designer nye bebyggelser, som i videst muligt omfang bidrager til at skabe bæredygtige byer og lokalsamfund.

- Diversitet i beboersammensætningen i boligområder
- Bevarelse af elementer i det eksisterende miljø, f.eks. bygninger og beplantning
- Eksisterende infrastruktur benyttes i videst muligt omfang
- Melius Revitalisering af udsatte boligområder



12. ANSVARLIGT FORBRUG OG PRODUKTION

Innovater stiller krav til sortering af byggeaffald og mulig brug af genanvendelige byggematerialer.

- Byttestationer i boligområder
- Gode affaldsløsninger der sikrer korrekt håndtering og sortering af affald
- Reducere spild på byggepladser
- Genbrugsmaterialer indarbejdes i byggeprojektet



13. KLIMAINDSATS

Innovater tager i sine byggeprojekter de videst mulige hensyn til, at de efterlader det mindst muligt klimaaftryk - med fokus på såvel opførelse, drift og bortskaffelse.

- Innovater sætter ambitiøse krav vedr. LCA og reduktion af CO₂-udledning
- Krav til klimaaftryk i byggeriet
- DGNB-mærket byggeri



15. LIVET PÅ LAND

Innovater arbejder aktivt med at anvende eksisterende tagrum til nye boliger og bidrager til biodiversitet mv., gennem programmering af udeområder.

- FSC mærkning
- Åbne lar løsninger med beplantning der understøtter biodiversitet
- Sedumtage
- Udnytte arealer til grønne områder
- Høj biodiversitet i området
- Fokus på udplantning af hjemmehørende arter
- Fokus på den lokale biodiversitet og hvordan denne kan understøttes

Socialt engagement

Innovater har en tradition for at hjælpe udsatte borgere og grupper, som har brug for støtte. Vi har derfor gennem årene fast støttet organisationer og indsamlinger til gode formål. Nogle har været faste på listen over modtagere, mens andre 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-drenge, der som modydelse for 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 har i efteråret 2023 noteret vores 15-års fødselsdag, og trods den unge alder, har vi hele syv 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 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 2024

Vi vil i 2024 fortsat arbejde meget med styring af vores risici. Vi vil have et nødvendigt øget fokus på alle igangværende projekter, ligesom opstart af nye projekter vil ske efter gennemgang og analyse af de problemer, som der eventuelt kan opstå i forbindelse med realisering af projektet.

Ledelsesberetning

Beretning

Vi skal sørge for, at vores forudgående analyser ikke bliver en bremse eller en hæmsko for processen. Det skal gerne skabe et bedre grundlag for fokus på de relevante problemområder i de enkelte projekter.

Finansieringskilderne har siden ultimo 2022 og frem til i dag fået stadigt stigende krav fra Finanstilsynet omkring ejendomsbranchen. Der er en kæmpe forskel på de risici som en håndværksmester skal påtage sig, og de risici som en ejendomsinvestor påtager sig, men branchen synes underlagt de samme snærende krav, uanset hvor i værdikæden virksomheden befinder sig.

Det betyder, at Innovater i 2024 og frem også har fokus på likviditet og fremskaffelse af finansiering til gennemførelse af projekterne. Det vil formentlig ske i samarbejde med investorer i langt højere grad end tidligere, og formentlig på nye måder.

Begivenheder efter balancedagen

Der er igennem en længere periode forhandlet om ændringer i ejerkredsen. Denne ændring er faldet på plads i maj 2024 og medfører, at 50 % af selskabet overdrages til nye ejere. I den forbindelse sker der ligeledes en kapitaltilførsel i selskabet, ligesom de nye medejere tilfører projektkapital i form af ansvarlige lån.

Udvalgte projekter 2023

Brønshøj i Brønshøj har vi solgt i alt 17.200 m² til NREP bestående af 178 blandede boliger, med både seniorbofællesskab og familieboliger samt diverse mindre erhvervsenheder og en Coop 365.



Brønshøj plejecenter - I Brønshøj har vi primo 2024 afleveret et plejecenter til over 100 beboere. Plejehjemmet opføres til Københavns Kommune. 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 Coop 365. Projektet er solgt til en stærk investor, og byggeriet forløber planmæssigt og forventer at stå færdigt ultimo 2024.

Ledelsesberetning

Beretning

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 har HP BYG A/S for Innovater opført 112 boliger med tilhørende p-kælder. Projektet er solgt til en investor-gruppe forvaltet af Pareto, og projektet afleveres til investor medio april 2024. Innovater ejer 25 % af projektet.



Herlev - Projektet består af køb af et grundstykke i Herlev, beliggende i Mileparken. Ejendommen erhverves fra Shell. Samtidig med overdragelsen indtræder Innovater 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. På ejendommen findes i dag et dækcenter, der flyttes til nabogrunden, inden der kan ske opførelse af ny dagligvarebutik. Dagligvarebutikken er solgt til Aviva.

Haslev - Ultimo 2023 har Erhverv og Bolig Byg A/S opstartet byggeriet af 7.000 kvm fuldt udlejet udvalgsvarer i Haslev. Projektet er udviklet i samarbejde med Libak Retail og kommer til at huse stærke lejere som Sport 24, Harald Nyborg, Jysk A/S, T. Hansen og Maxi Zoo. Projektet er solgt til en stærk investor og står færdig ultimo 24.

Ledelsesberetning

Beretning



Vinge - Vi er langt med opførelsen af vores tre projekter i Vinge som alle overdrages tidlig sommer til en investorkreds samlet af Nectar Bolig. Projektet har i alt 190 boligenheder samt en Netto butik, og projekterne er opført af henholdsvis Erhverv og Bolig Byg A/S og HJK. Udlejningen varetages af Nectar Bolig og går fremragende.



Vestbjerg - I Vestbjerg har vi opført en Netto samt 13 fuldt udlejede rækkehuse. Netto blev i efteråret 23 overdraget til Aviva, mens Vestergaard er i fuld gang med færdiggørelsen af de 13 rækkehuse, så de er klar til lejerne i maj 2024.

Varde - Vi har opført en ny butik til REMA, hvorefter de er fraflyttet deres eksisterende butik, der nedrives og i stedet opføres en ny butik til Netto. Derudover opføres på grunden en Skousen og den velbeliggende Q8 fortsætter i sin nuværende form.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.DKK	Koncern		Modervirksomhed	
		2023	2022	2023	2022
	Bruttofortjeneste/ bruttotab	-19.709	76.487	-35.624	22.582
2	Personaleomkostninger	-26.415	-30.911	-26.415	-30.911
3	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-812	-563	-622	-404
	Nedskrivning på omsætningsaktiver	-481	0	0	0
	Resultat før finansielle poster	-47.417	45.013	-62.661	-8.733
	Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	1.306	4.333	1.306	-9.350
	Værdiregulering af kapitalandele til dagsværdi	0	0	3.281	24.641
4	Finansielle indtægter	144	56	7.585	10.674
5	Finansielle omkostninger	-12.968	-5.531	-18.600	-14.351
	Resultat før skat	-58.935	43.871	-69.089	2.881
6	Skat af årets resultat	14.391	-640	15.477	664
	Årets resultat	-44.544	43.231	-53.612	3.545
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i Innovater A/S	-44.683	43.245		
	Minoritetsinteresser	139	-14		
		-44.544	43.231		

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	t.DKK	Koncern		Modervirksomhed	
		2023	2022	2023	2022
	AKTIVER				
	Anlægsaktiver				
7	Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	15.054	15.227	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.493	2.872	2.493	2.872
		<u>17.547</u>	<u>18.099</u>	<u>2.493</u>	<u>2.872</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	53.246	67.709
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	4.188
	Kapitalandele i kapitalinteresser	18.133	18.613	18.133	18.613
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.600	2.800	5.600	2.800
	Andre tilgodehavender	2.550	3.000	804	763
		<u>26.283</u>	<u>24.413</u>	<u>77.783</u>	<u>94.073</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>43.830</u>	<u>42.512</u>	<u>80.276</u>	<u>96.945</u>
	Omsætningsaktiver				
9	Varebeholdninger				
	Projektejendomme, egne projekter	867.458	446.627	34.921	43.420
		<u>867.458</u>	<u>446.627</u>	<u>34.921</u>	<u>43.420</u>
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.558	1.664	4.594	628
10	Kontraktaktiver	135.467	160.723	81.388	96.800
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	21.505	32.615
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	10.747	11.579	10.747	11.579
13	Udskudte skatteaktiver	9.095	0	13.892	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.481	0	1.481
	Andre tilgodehavender	36.989	32.877	9.092	17.088
	Periodeafgrænsningsposter	414	1.800	413	1.707
		<u>213.270</u>	<u>210.124</u>	<u>141.631</u>	<u>161.898</u>
11	Likvide beholdninger	66.906	191.509	3.923	21.180
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.147.634</u>	<u>848.260</u>	<u>180.475</u>	<u>226.498</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.191.464</u>	<u>890.772</u>	<u>260.751</u>	<u>323.443</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 2023	8.000	213	100.322	8.000	116.535	484	117.019
	Udloddet udbytte	0	0	0	-8.000	-8.000	-125	-8.125
	Regulering af finansielle anlægsaktiver som følge af valutakursreguleringer	0	-1.831	0	0	-1.831	0	-1.831
	Overført via resultat disponering	0	1.618	-46.300	0	-44.683	139	-44.543
	Egenkapital 31. december 2023	8.000	0	54.022	0	62.021	498	62.520

		Modervirksomhed				
Note	t.DKK	Aktiekapital	Reserve for opskrivningshenlæggelse	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital 1. januar 2023	8.000	63.764	73.215	8.000	152.979
	Udloddet udbytte	0	0	0	-8.000	-8.000
	Regulering af finansielle anlægsaktiver som følge af valutakursreguleringer	0	-1.831	0	0	-1.831
19	Overført via resultat disponering	0	-12.224	-41.388	0	-53.612
	Egenkapital 31. december 2023	8.000	49.709	31.827	0	89.536

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.DKK	Koncern	
		2023	2022
	Årets resultat	-44.544	43.232
20	Reguleringer	-2.329	-508
	Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	-46.873	42.724
21	Ændring i driftskapital	-313.664	-93.281
	Pengestrøm fra primær drift	-360.537	-50.557
	Renteindbetalinger m.v.	144	56
	Renteudbetalinger m.v.	-12.968	-5.531
	Betalt selskabsskat	1.481	-1.481
	Pengestrøm fra driftsaktiviteter	-371.880	-57.513
	Køb af materielle anlægsaktiver	-391	-2.306
	Salg af materielle anlægsaktiver	131	0
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-2.350	-22.282
	Salg af finansielle anlægsaktiver	0	9.470
	Pengestrøm til investeringsaktiviteter	-2.610	-15.118
	Udbetalt udbytte	-8.125	-3.300
	Provenu ved optagelse af gæld	360.279	204.570
	Afdrag på langfristede forpligtelser	-101.482	0
	Optagelse på ansvarlig lånekapital	-785	1.213
	Tilbagebetaling på kreditfaciliteter	0	-77.774
	Pengestrøm fra finansieringsaktiviteter	249.887	124.709
	Årets pengestrøm	-124.603	52.078
	Likvider, primo	191.509	139.431
22	Likvider, ultimo	66.906	191.509

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 2023 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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Udenlandske tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer indregnes direkte i egenkapitalen, når de er opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

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 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 investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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
Kunst afskrives ikke	

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)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes gennem de foretagne afskrivninger.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

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

Varebeholdninger

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

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsevnen lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationsevnen 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

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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Kontraktaktiver og-forpligtelser

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.

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.

Reserve for valutaomregning

Reserve for valutaomregning omfatter andel af valutakursdifferencer, opstået ved omregning af regnskaber for enheder med en anden funktionel valuta end danske kroner, kursreguleringer vedrørende aktiver og forpligtelser, der udgør en del af virksomhedens nettoinvesteringer i sådanne enheder, og kursreguleringer vedrørende sikringstransaktioner, der valutakurssikrer virksomhedens nettoinvesteringer i sådanne enheder. Reserven opløses ved afhændelse af udenlandske enheder, eller hvis betingelserne for effektiv sikring ikke længere er til stede.

Reserven for valutaomregning repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Når kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser i modervirksomhedens regnskab er omfattet af bindingskravet i reserven for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, vil valutakursreguleringer i stedet indgå i denne egenkapitalreserve.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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 restleasingforpligtigelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Ansvarlig lånekapital

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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	
	2023	2022	2023	2022
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	23.720	27.319	23.720	27.319
Pension	1.294	1.308	1.294	1.308
Andre omkostninger til social sikring	224	232	224	232
Andre personaleomkostninger	1.177	2.052	1.177	2.052
	<u>26.415</u>	<u>30.911</u>	<u>26.415</u>	<u>30.911</u>
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	<u>29</u>	<u>26</u>	<u>23</u>	<u>23</u>
Vederlag til virksomhedens ledelse udgør:				
Direktion	4.031	4.272	4.031	4.272
Bestyrelse	540	410	540	410
	<u>4.571</u>	<u>4.682</u>	<u>4.571</u>	<u>4.682</u>
3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>812</u>	<u>563</u>	<u>622</u>	<u>404</u>
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	7.462	10.652
Andre finansielle indtægter	144	56	123	22
	<u>144</u>	<u>56</u>	<u>7.585</u>	<u>10.674</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	816	1.550
Andre finansielle omkostninger	12.968	5.531	17.784	12.801
	<u>12.968</u>	<u>5.531</u>	<u>18.600</u>	<u>14.351</u>
6 Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat	-14.659	-56	-15.494	-1.360
Regulering af skat vedrørende tidligere år	268	696	17	696
	<u>-14.391</u>	<u>640</u>	<u>-15.477</u>	<u>-664</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 2023	16.864	4.490	21.354
Tilgang	16	375	391
Afgang	0	-231	-231
Kostpris 31. december 2023	16.880	4.634	21.514
Ned- og afskrivninger 1. januar 2023	1.637	1.618	3.255
Afskrivninger	189	623	812
Ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-100	-100
Ned- og afskrivninger 31. december 2023	1.826	2.141	3.967
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	15.054	2.493	17.547
			Moder- virksomhed
			Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
t.DKK			
Kostpris 1. januar 2023			4.490
Tilgang			375
Afgang			-231
Kostpris 31. december 2023			4.634
Ned- og afskrivninger 1. januar 2023			1.618
Afskrivninger			623
Ned- og afskrivninger på afhændede aktiver			-100
Ned- og afskrivninger 31. december 2023			2.141
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023			2.493

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 2023	18.400	2.800	3.000	24.200
Tilgang	0	2.800	791	3.591
Afgang	0	0	-1.241	-1.241
Kostpris 31. december 2023	18.400	5.600	2.550	26.550
Værdireguleringer 1. januar 2023	213	0	0	213
Årets resultat	1.307	0	0	1.307
Overført til nedskrivning af tilgodehavender	44	0	0	44
Kursregulering	-1.831	0	0	-1.831
Tilbageført resultat på afhændede aktiver	0	0	0	0
Værdireguleringer 31. december 2023	-267	0	0	-267
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	18.133	5.600	2.550	26.283

Kapitalinteresser

Navn og hjemsted	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Torvehuset A/S	Aktieselskab	Skive	25 %
Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50 %
Ejendommen Peter Fjelstrup's 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 2023	4.158	4.188	18.400	2.800	763	30.309
Tilgang	0	0	0	2.800	41	2.841
Afgang	-620	-4.188	0	0	0	-4.808
Kostpris 31. december 2023	3.538	0	18.400	5.600	804	28.342
Værdireguleringer 1. januar 2023	63.551	0	213	0	0	63.764
Årets dagsværdireguleringer	10.259	0	1.307	0	0	11.566
Overført til nedskrivning af tilgodehavender	6.794	0	44			6.838
Kursregulering	0	0	-1.831	0	0	-1.831
Tilbageført resultat på afhændede	-18.121	0	0	0	0	-18.121
Modtaget udbytte	-12.775	0	0	0	0	-12.775
Værdireguleringer 31. december 2023	49.708	0	-267	0	0	49.441
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	53.246	0	18.133	5.600	804	77.783

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 %
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 3 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Bolig A/S	Aktieselskab	Aarhus	100 %
Innovater Bjerringbro ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Vinge C1 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 %
Innovater Retail A/S	Aktieselskab	Aarhus	100 %
Innovater Vinge 1 Erhverv ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Lynfrosen ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Haslev ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Sæby Holding I ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Sæby Bakker II ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Sæby Bakker III ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %
Innovater Sæby Bakker IV ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100 %

Kapitalinteresser

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Torvehuset A/S	Aktieselskab	Skive	25 %
Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50 %
Ejendommen Peter Fjelstrup's 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 28.208 t.kr. Renteomkostninger vedrører låntagning i projektperioden. I kostprisen for varebeholdninger indgår der projektejendomme, som er solgt til tredjepart for en samlet værdi af 773.888 t.kr., og som overdrages efter regnskabsårets afslutning.

10 Kontrakt aktiver og-forpligtelser

t.DKK	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
Salgsværdi af udført arbejde	626.246	338.449	174.530	125.460
Modtagne garantipræmier	-29.000	-5.000	0	0
Acontofaktureringer	-463.375	-172.726	-93.142	-28.660
	<u>133.871</u>	<u>160.723</u>	<u>81.388</u>	<u>96.800</u>
der indregnes således:				
Kontraktaktiver	135.467	160.723	81.388	96.800
Kontraktforpligtelser	-1.596	0	0	0
	<u>133.871</u>	<u>160.723</u>	<u>81.388</u>	<u>96.800</u>

11 Likvide beholdninger

Koncern

Af de samlede likvide beholdninger vedrører 1.935 t.kr. deponeringer.

Modervirksomhed

Af de samlede likvide beholdninger vedrører 305 t.kr. deponeringer.

12 Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

t.DKK	Modervirksomhed	
	2023	2022
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	2023	2022	2021	2020	2019
Saldo primo	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
	<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	
	2023	2022	2023	2022
13 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar 2023	5.564	5.544	1.547	2.945
Til- og afgang ved køb og salg af virksomhed	0	76	0	0
Anvendt i sambeskatning	0	0	55	-38
Årets regulering af udskudt skat	-14.659	-56	-15.494	-1.360
Udskudt skat 31. december 2023	-9.095	5.564	-13.892	1.547
Udskudt skat indregnes således i balancen:				
Udskudte skatteaktiver	9.095	0	13.892	0
Udskudte skatteforpligtelser	0	5.564	0	1.547

14 Langfristede gældsforpligtelser

t.DKK	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2023	Afdrag næste år	Langfristet andel	Rest gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.004	0	7.004	0
Ansvarlig lånekapital	170.021	17.500	152.521	0
Deposita	66	0	66	0
Anden gæld	2.797	0	2.797	0
Gældsforpligtelser i alt	179.888	17.500	162.388	0

15 Ansvarlig lånekapital

t.DKK	Koncern
	Udestående beløb
Ansvarlig lånekapital	209.436

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 0-25 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	
	2023	2022	2023	2022
Leje- og leasingforpligtelser	733	643	620	643

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 15.000 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 908.096 t.kr.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende gæld til kreditinstitutter i kapitalinteresser.

Der er afgivet sikkerhed i deponeringskonti for i alt 1.935 t.kr.

Der er stillet sædvanlige ABT 93-garantier for nom. 59.102 t.kr. I tilfælde af indfrielse kan koncernen gøre krav gældende mod totalentreprenører.

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 33.337 t.kr.

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

Der er afgivet sikkerhed i deponeringskonti for i alt 305 t.kr.

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

Der er stillet sædvanlige ABT 93-garantier for nom. 12.116 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

Innovater A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/ Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
ML Holding Århus ApS	Marselisborg Havnevej 56, 1. th	Kapitalbesiddelse

Transaktioner med nærtstående parter

t.DKK	2023	2022
Renteomkostninger til selskabsdeltagere og ledelse	15	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	172	0

Modervirksomhed

Transaktioner med nærtstående parter

t.DKK	2023	2022
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	7.462	10.652
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	816	1.550
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	15.537	24.059
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.505	32.615

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	
	2023	2022
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	8.000
Reserve for opskrivninger	-12.224	-21.955
Overført resultat	-41.388	17.500
	<u>-53.612</u>	<u>3.545</u>

t.DKK	Koncern	
	2023	2022
20 Reguleringer		
Af- og nedskrivninger	812	563
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	-1.306	-7.405
Finansielle indtægter	-144	-55
Finansielle omkostninger	12.968	5.530
Skat af årets resultat	-14.659	859
	<u>-2.329</u>	<u>-508</u>

21 Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger og entreprisekontrakter	-395.576	-53.065
Ændring i tilgodehavender	-20.541	21.892
Ændring i leverandører m.v.	58.001	-2.623
Andre ændringer i driftskapital	44.452	-59.485
	<u>-313.664</u>	<u>-93.281</u>

22 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	66.906	191.509
	<u>66.906</u>	<u>191.509</u>

PENNEO

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

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

Claus Jørgen Søgaard Poulsen

Bestyrelse

På vegne af: Innovater A/S

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

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-05-30 15:46:04 UTC



Carl Erik Skovgaard

Formand

På vegne af: Innovater A/S

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-05-30 15:46:48 UTC



Thomas Olander From

Bestyrelse

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: 1a084727-3085-4b56-8946-6d3550c0c9ad

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-05-30 15:50:21 UTC



Rikke Sørensen

Direktør

På vegne af: Innovater A/S

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-30 19:17:56 UTC



Rikke Sørensen

Dirigent

På vegne af: Innovater A/S

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-30 19:17:56 UTC



Morten Lykke

Adm. direktør

På vegne af: Innovater A/S

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

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-05-30 21:34:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7TE0W-LHZ30-A14FF-7L057-W7CZ2-6QD5X

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/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.”

Finn Birkjær Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Innovater A/S

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

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-05-31 16:07:09 UTC



Tobias Oppermann Kristensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 7340cd43-c7be-4291-9021-9c0f8f85d07a

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-02 11:03:21 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-03 07:25:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7TE0W-LHZ30-A14FF-7L057-W7CZ2-6QD5X

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/validator**