

Innovater A/S

Marselisborg Havnevej 56, 2., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 30 51 70 75

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2020

Dirigent:

.....





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Innovater A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. juni 2020

Direktion:

.....
Morten Lykke
adm. direktør

.....
Rikke Bjørn Sørensen
økonomidirektør

Bestyrelse:

.....
Carl Erik Skovgaard
Sørensen
formand

.....
Claus Jørgen Søgaard
Poulsen

.....
Finn Birkjær Nielsen

.....
Erik From

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Innovater A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Innovater A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde regnskaberne uden væsentlig fejl-information, 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 fejl-information, 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 fejl-information, når sådan findes. Fejl-informationer 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.

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 fejl-information 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 fejl-information forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejl-information forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 11. juni 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

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

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	40.501	56.257	53.007	30.750	24.544
Resultat af primær drift	18.971	29.685	29.861	17.833	13.047
Årets resultat	12.392	28.711	14.338	11.550	8.796
Balance					
Anlægsaktiver	17.478	16.968	34.365	26.708	1.613
Omsætningsaktiver	428.638	490.639	371.765	322.176	192.288
Aktiver i alt (balancesum)	446.116	507.607	406.130	348.884	193.901
Aktiekapital	8.000	8.000	10.000	10.000	10.000
Egenkapital	72.019	74.040	50.554	41.046	34.141
Hensatte forpligtelser	6.655	14.291	16.181	12.051	9.643
Langfristede gældsforpligtelser	62.589	88.750	110.399	70.257	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser	304.853	330.526	228.996	225.160	145.117
Nøgletal					
Afkastningsgrad	4,0 %	6,5 %	7,9 %	6,6 %	6,7 %
Likviditetsgrad	140,6 %	148,4 %	162,3 %	143,1 %	132,5 %
Soliditetsgrad	16,0 %	14,4 %	12,4 %	11,7 %	17,4 %
Egenkapitalforrentning	16,8 %	44,8 %	-2,6 %	30,4 %	23,7 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
	21	18	16	17	15

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 12.392 t.kr. mod et overskud på 28.711 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 72.019 t.kr.

Moderselskabet har i 2019 ændret praksis for indregning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, effekten heraf er beskrevet i note 1 i regnskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen vurderer løbende udviklingen i samfundet som følge af Covid-19 og den mulige indvirkning på forretningen. Indvirkningen forventes på nuværende tidspunkt at være begrænset, ligesom koncernen ikke har gjort brug af Covid-19 hjælpepakker.

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

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2020 men lidt under niveauet for 2019.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
	Bruttofortjeneste	40.501	56.257	17.926	47.653
2	Personaleomkostninger	-20.554	-25.788	-20.554	-25.788
3	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-566	-784	-264	-234
	Resultat før finansielle poster	19.381	29.685	-2.892	21.631
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-91	6.025	0	0
	Værdiregulering af kapitalandele til dagsværdi	0	0	48.675	10.977
4	Finansielle indtægter	632	109	5.934	396
5	Finansielle omkostninger	-3.387	-759	-5.904	-682
	Resultat før skat	16.535	35.060	45.813	32.322
6	Skat af årets resultat	-4.143	-6.349	150	-4.652
	Årets resultat	12.392	28.711	45.963	27.670
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i Innovater A/S	12.143	27.644		
	Minoritetsinteresser	249	1.067		
		12.392	28.711		

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
7	Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	14.421	14.678	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.047	1.029	1.047	1.029
		<u>15.468</u>	<u>15.707</u>	<u>1.047</u>	<u>1.029</u>
8	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	48.098	7.966
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	34.000	34.000
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.643	892	12.039	892
	Andre tilgodehavender	367	369	367	369
		<u>2.010</u>	<u>1.261</u>	<u>94.504</u>	<u>43.227</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.478</u>	<u>16.968</u>	<u>95.551</u>	<u>44.256</u>
	Omsætningsaktiver				
9	Varebeholdninger				
	Projektbeholdning, egne projekter	234.708	145.572	18.349	4.684
		<u>234.708</u>	<u>145.572</u>	<u>18.349</u>	<u>4.684</u>
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.185	8.204	606	449
10	Entreprisekontrakter	142.056	239.546	38.815	73.547
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	26.692	31.024
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	20.749	12.361	20.749	12.361
	Andre tilgodehavender	7.304	6.598	1.682	994
	Periodeafgrænsningsposter	34	0	0	0
		<u>174.328</u>	<u>266.709</u>	<u>88.544</u>	<u>118.375</u>
11	Likvide beholdninger	<u>19.602</u>	<u>78.358</u>	<u>426</u>	<u>6.968</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>428.638</u>	<u>490.639</u>	<u>107.319</u>	<u>130.027</u>
	AKTIVER I ALT	<u>446.116</u>	<u>507.607</u>	<u>202.870</u>	<u>174.283</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
		PASSIVER			
		Egenkapital			
12	Aktiekapital	8.000	8.000	8.000	8.000
	Reserve for opskrivningshenslæggelse	0	0	51.349	5.040
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	98	1.062	0	0
	Overført resultat	55.422	58.938	41.613	54.959
	Foreslået udbytte	8.000	5.000	8.000	5.000
		Aktionærer i Innovater A/S' andel af egenkapital			
	Minoritetsinteresser	71.520	73.000	108.962	72.999
		499	1.040	0	0
		Egenkapital i alt			
		72.019	74.040	108.962	72.999
		Hensatte forpligtelser			
13	Udskudt skat	6.655	14.291	5.198	15.004
		Hensatte forpligtelser i alt			
		6.655	14.291	5.198	15.004
		Gældsforpligtelser			
14	Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til realkreditinstitutter	55.562	56.927	0	0
15	Ansvarlig lånekapital	5.750	31.400	0	0
	Deposita	565	423	0	0
	Anden gæld	712	0	712	0
		62.589	88.750	712	0
		Kortfristede gældsforpligtelser			
14	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.245	1.215	0	0
	Gæld til banker	162.865	195.525	15.600	16.644
15	Ansvarlig lånekapital	92.461	75.002	49.750	44.600
10	Entreprisekontrakter	1.107	3.305	230	3.305
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.688	33.343	1.654	2.066
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.767	2.156
	Skyldig selskabsskat	13.069	9.650	9.951	8.141
	Deposita	1.179	274	0	0
	Anden gæld	10.864	12.044	8.046	9.368
	Periodeafgrænsningsposter	375	168	0	0
		304.853	330.526	87.998	86.280
		Gældsforpligtelser i alt			
		367.442	419.276	88.710	86.280
		PASSIVER I ALT			
		446.116	507.607	202.870	174.283

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

		Koncern						
Note	t.kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
	Egenkapital 1. januar 2018	10.000	352	34.978	5.000	50.330	224	50.554
	Korrigeret egenkapital 1. januar 2018	10.000	352	34.978	5.000	50.330	224	50.554
	Indskud ved stiftelse	0	0	0	0	0	125	125
	Salg af minoritetsandele	0	0	26	0	26	-26	0
	Kapitalnedsættelse	-2.000	0	2.000	0	0	0	0
	Overført via resultatdisponering	0	710	21.934	5.000	27.644	1.067	28.711
	Udloddet udbytte	0	0	0	-5.000	-5.000	-350	-5.350
	Egenkapital 1. januar 2019	8.000	1.062	58.938	5.000	73.000	1.040	74.040
	Overført via resultatdisponering	0	-964	107	8.000	7.143	249	7.392
	Køb af minoritetsandele	0	0	-3.623	0	-3.623	-2	-3.625
	Udloddet udbytte	0	0	0	-5.000	-5.000	-788	-5.788
	Egenkapital 31. december 2019	8.000	98	55.422	8.000	71.520	499	72.019

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse (fortsat)

Note	t.kr.	Modervirksomhed					I alt
		Aktiekapital	Reserve for opskrivningsshenlæggelse	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	
	Egenkapital 1. januar 2018	10.000	0	1.113	34.217	5.000	50.330
	Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer	0	1.113	-1.113	0	0	0
	Korrigeret egenkapital 1. januar 2018	10.000	1.113	0	34.217	5.000	50.330
	Kapitalnedsættelse	-2.000	0	0	2.000	0	0
19	Overført via resultatdisponering	0	0	0	18.742	5.000	23.742
	Årets opskrivning	0	3.928	0	0	0	3.928
	Udloddet udbytte	0	0	0	0	-5.000	-5.000
	Egenkapital 1. januar 2019	8.000	5.040	0	54.959	5.000	72.999
19	Overført via resultatdisponering	0	0	0	-13.346	8.000	-5.346
	Årets opskrivning	0	46.309	0	0	0	46.309
	Udloddet udbytte	0	0	0	0	-5.000	-5.000
	Egenkapital 31. december 2019	8.000	51.349	0	41.613	8.000	108.962

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern	
		2019	2018
	Årets resultat	12.392	28.711
20	Reguleringer	7.549	-4.591
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	19.941	24.120
21	Ændring i driftskapital	-1.382	-33.111
	Pengestrømme fra primær drift	18.559	-8.991
	Renteindbetalinger m.v.	631	109
	Renteudbetalinger m.v.	-3.387	-2.246
	Betalt selskabsskat	-8.359	736
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	7.444	-10.392
	Køb af materielle anlægsaktiver	-326	-599
	Køb af finansielle anlægsaktiver	-845	-325
	Salg af finansielle anlægsaktiver	0	12.437
	Modtagne udbytter fra associerede virksomheder	0	6.000
	Lån ydet til associerede virksomheder	-8.434	-5.368
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-9.605	12.145
	Udbetalt udbytte	-10.788	-5.225
	Provenue ved optagelse af ansvarlig lånekapital	0	2.300
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-1.335	-463
	Afdrag på ansvarlig lånekapital	-8.192	0
	Køb af minoritetsandele	-3.625	0
	Tilbagebetaling på kreditfaciliteter	-32.655	0
	Udnyttelse af kreditfaciliteter	0	73.764
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-56.595	70.376
	Årets pengestrøm	-58.756	72.129
	Likvider 1. januar	78.358	6.229
22	Likvider 31. december	19.602	78.358

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Innovater A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har fra 2019 valgt at indregne finansielle aktiver og forpligtelser i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS) i henhold til årsregnskabslovens § 37 stk. 5. Ændringen har medført at kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i moderselskabet måles til dagsværdi over resultatopgørelsen. Efter ledelsens vurdering medfører praksisændringen en mere retvisende måling af værditilvæksten i kapitalandelene.

Ændringen har medført en positiv effekt på årets resultat for 2019 i moderselskabet på 33.724 t.kr. og en effekt på årets resultat og egenkapital på 0 t.kr. i 2018

Ændringen har ikke haft væsentlig effekt på indregning og måling af øvrige poster. Selskabets regnskabspraksis er tilrettet som følge af ovenstående.

Præsentationsvaluta

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

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

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

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

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

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

Koncernregnskabsudarbejdelse

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

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

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

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

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel.

Der indregnes således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter, udlejning samt honorarindtægter.

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

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

Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg 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.

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

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 datter- og associerede virksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 administrationselskabet.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder 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 overtagesmetoden. 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 de associerede virksomheder. Nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagesmetoden, 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 associerede virksomheder til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen ved brug af dagsværdioption efter årsregnskabslovens § 37 stk. 5.

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. Nettorealiseringsværdien 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 salgpris.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 diskonterings-sats 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.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

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

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Ansvarlig lånekapital

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger.



Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

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

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	19.324	24.264	19.324	24.264
Andre omkostninger til social sikring	90	62	90	62
Andre personaleomkostninger	1.140	1.462	1.140	1.462
	<u>20.554</u>	<u>25.788</u>	<u>20.554</u>	<u>25.788</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>21</u>	<u>18</u>	<u>21</u>	<u>18</u>

Koncern

Det samlede vederlag til koncernens direktion og bestyrelse udgør 3.585 t.kr., fordelt med 298 t.kr. til bestyrelsen og 3.287 t.kr. til direktionen. I 2018 udgjorde det samlede vederlag til direktion og bestyrelse 6.899 t.kr.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	566	784	264	234
	<u>566</u>	<u>784</u>	<u>264</u>	<u>234</u>
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	5.303	0
Andre finansielle indtægter	632	109	631	396
	<u>632</u>	<u>109</u>	<u>5.934</u>	<u>396</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	84	294
Andre finansielle omkostninger	3.387	759	5.820	388
	<u>3.387</u>	<u>759</u>	<u>5.904</u>	<u>682</u>
6 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.379	8.563	6.616	6.313
Årets regulering af udskudt skat	-5.591	-2.186	-7.121	-1.633
Regulering af skat vedrørende tidligere år	355	-28	355	-28
	<u>4.143</u>	<u>6.349</u>	<u>-150</u>	<u>4.652</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2019	15.227	1.695	16.922
Tilgange	44	282	326
Kostpris 31. december 2019	15.271	1.977	17.248
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	549	666	1.215
Afskrivninger	301	264	565
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	850	930	1.780
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	14.421	1.047	15.468

t.kr.	Moder- virksomhed
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	1.695
Tilgange	282
Kostpris 31. december 2019	1.977
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	666
Afskrivninger	264
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	930
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	1.047

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2019	700	369	1.069
Tilgange	845	0	845
Afgange	0	-2	-2
Kostpris 31. december 2019	1.545	367	1.912
Værdireguleringer 1. januar 2019	192	0	192
Årets resultat	-94	0	-94
Værdireguleringer 31. december 2019	98	0	98
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	1.643	367	2.010

Koncern

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Associerede virksomheder			
Torvehuset A/S	Aktieselskab	Skive	25,00 %
Projekt Skibet 1 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
Projekt Svendborg I ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
P/S OAS Hørsholm	Partnerselskab	Aarhus	50,00 %
Ejendommen Peter Fjelstrups Vej ApS	Anpartsselskab	Gilleleje	50,00 %
Ejendommen Ålsgårde ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
Projekt Svendborg II ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter
8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

t.kr.	Modervirksomhed				I alt
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2019	3.118	34.000	700	369	38.187
Tilgange	4.125	0	845	0	4.970
Afgange	0	0	0	-2	-2
Kostpris 31. december 2019	7.243	34.000	1.545	367	43.155
Værdireguleringer 1. januar 2019	4.848	0	192	0	5.040
Modtaget udbytte	-2.363	0	0	0	-2.363
Årets værdiregulering	38.370	0	10.302	0	48.672
Værdireguleringer 31. december 2019	40.855	0	10.494	0	51.349
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	48.098	34.000	12.039	367	94.504

Dagsværdien af kapitalandele i datterselskaber og associerede selskaber opgøres på baggrund af det estimerede afkast af de tilhørende ejendomsudviklingsprojekter for hver enkel kapitalandel (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

De væsentligste forudsætninger ved opgørelse af dagsværdien er forventet afkastprocent, udlejningsandel og omkostninger til færdiggørelse. For så vidt angår alle væsentlige datterselskaber og associerede virksomheder målt til dagsværdi, ligger der kontraktuelle grundlag for de anvendte forudsætninger. Det gennemsnitlige forventede afkast på det færdige projekt udgjorde 5,8 %

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

Modervirksomhed

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder			
Innovater Byg ApS	Anpartsselskab	Aarhus	75,00 %
Innovater REC 1 A/S	Aktieselskab	Aarhus	100,00 %
Innovater REC N1 A/S	Aktieselskab	Aarhus	100,00 %
Innovater REC 5 A/S	Aktieselskab	Aarhus	100,00 %
Innovater Aabyen REC A/S	Aktieselskab	Aarhus	100,00 %
Innovater REC 3 A/S	Aktieselskab	Aarhus	100,00 %
Innovater REC 4 A/S	Aktieselskab	Aarhus	100,00 %
Skovvejen 11 og 19 A-E ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100,00 %
Ejendomsselskabet Amalievej ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100,00 %
Innovater Plejehjem Ruten A/S	Aktieselskab	Aarhus	100,00 %
Associerede virksomheder			
Torvehuset A/S	Aktieselskab	Skive	25,00 %
Ejendomsselskabet Borupgaard 2016 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
P/S OAS Hørsholm	Partnerselskab	Aarhus	50,00 %
Ejendommen Peter Fjelstrups Vej ApS	Anpartsselskab	Gilleleje	50,00 %
Ejendommen Ålsgårde ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
Projekt Skibet 1 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter
8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Projekt Svendborg I ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
Projekt Svendborg II ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %

9 Varebeholdninger
Koncern

I kostprisen for varebeholdninger indgår renteomkostninger med i alt 16.064 t.kr. Renteomkostninger vedrører låntagning i projektperioden.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
10 Entrepriskontrakter				
Salgsværdi af udført arbejde	287.247	423.332	105.293	205.560
Acontofaktureringer	-146.298	-187.091	-66.708	-135.318
	<u>140.949</u>	<u>236.241</u>	<u>38.585</u>	<u>70.242</u>
der indregnes således:				
Entrepriskontrakter (aktiver)	142.056	239.546	38.815	73.547
Entrepriskontrakter (forpligtelser)	-1.107	-3.305	-230	-3.305
	<u>140.949</u>	<u>236.241</u>	<u>38.585</u>	<u>70.242</u>

11 Likvide beholdninger
Koncern

Af de samlede likvide beholdninger vedrører 12.969 t.kr. deponeringer vedrørende salg af projekter, som frigives ved endelig tinglysning.

t.kr.	Modervirksomhed	
	2019	2018
12 Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 8.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	8.000	8.000
	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

t.kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Saldo primo	8.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Kapitalnedsættelse	0	-2.000	0	0	0
	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>

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

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
13 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	14.291	16.181	15.004	16.636
Årets regulering af udskudt skat	-7.636	-1.890	-9.806	-1.632
Udskudt skat 31. december	6.655	14.291	5.198	15.004
Udskudt skat vedrører:				
Materielle anlægsaktiver	5.198	75	5.198	75
Varebeholdninger	0	14.929	0	14.929
Skattemæssigt underskud	1.457	-713	0	0
	6.655	14.291	5.198	15.004
Udskudt skat indregnes således i balancen:				
Udskudte skatteforpligtelser	6.655	14.291	5.198	15.004
	6.655	14.291	5.198	15.004

14 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	56.807	1.245	55.562	49.340
Ansvarlig lånekapital	5.750	0	5.750	0
Deposita	565	0	565	0
Anden gæld	712	0	712	0
	63.834	1.245	62.589	49.340

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

Forfaldstidspunkter

Om koncernens og selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

t.kr.	Koncern			
	31. december 2019			
	Inden for 1 år	1 til 5 år	Efter 5 år	I alt
Ansvarlig lånekapital	104.943	6.526	0	111.469
Gæld til kreditinstitutter	166.627	7.041	53.571	227.239
Leverandørgæld	21.688	0	0	21.688
	<u>293.258</u>	<u>13.567</u>	<u>53.571</u>	<u>360.396</u>
Heraf renteudgifter	15.749	2.639	4.231	22.619

t.kr.	Koncern			
	31. december 2018			
	Inden for 1 år	1 til 5 år	Efter 5 år	I alt
Ansvarlig lånekapital	85.127	35.639	0	120.766
Gæld til kreditinstitutter	200.675	10.362	51.581	262.618
Leverandørgæld	33.343	0	0	33.343
	<u>319.145</u>	<u>46.001</u>	<u>51.581</u>	<u>416.727</u>
Heraf renteudgifter	14.060	5.181	4.074	23.315

15 Ansvarlig lånekapital

t.kr.	Koncern
	Udestående beløb
Ansvarlig lånekapital	98.211
	<u>98.211</u>

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.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019	2018	2019	2018
Leje- og leasingforpligtelser	337	786	337	1.140

Modervirksomhed

Virksomheden er som administrationselskab 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 afgivet virksomhedspant maksimeret til 15.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der afgivet sikkerhed i pant i ejendomme maksimeret til 286.024 t.kr.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende gæld til kreditinstitutter i associerede virksomheder.

Der er afgivet sikkerhed i deponeringskonti for i alt 4.061 t.kr.

Der er stillet sædvanlige ABT 93 garantier for nom. 27.762 t.kr., i tilfælde af indfrielse kan koncernen gøre krav gældende mod totalentreprenører. Der er endvidere afgivet transport i garantier for i alt 22.110 t.kr.

Modervirksomhed

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

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

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

Der er stillet sædvanlige ABT 93 garantier for nom. 2.541 t.kr. i tilfælde af indfrielse kan selskabet gøre krav gældende mod totalentreprenør.

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 sikkerhedsstillelse 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

		Modervirksomhed	
t.kr.		2019	2018
19 Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		8.000	5.000
DIS Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkap		5.000	0
Reserve for opskrivninger		46.309	3.928
Overført resultat		-13.346	18.742
		<u>45.963</u>	<u>27.670</u>
		Koncern	
t.kr.		2019	2018
20 Reguleringer			
Af- og nedskrivninger		566	784
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		91	-6.025
Finansielle indtægter		-632	-109
Finansielle omkostninger		3.387	759
Skat af årets resultat		4.137	0
		<u>7.549</u>	<u>-4.591</u>
21 Ændring i driftskapital			
Ændring i varebeholdninger og entreprisekontrakter		5.227	-55.993
Ændring i tilgodehavender		3.325	22.478
Ændring i leverandørgæld m.v.		-10.720	5.132
Andre ændringer i driftskapital		786	-4.728
		<u>-1.382</u>	<u>-33.111</u>
22 Likvider, ultimo			
Likvide beholdninger ifølge balancen		19.602	78.358
		<u>19.602</u>	<u>78.358</u>

23 Finansielle instrumenter

	2019	2018
<i>Kategorier af finansielle instrumenter (koncern)</i>		
Tilgodehavender	32.605	27.532
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	32.605	27.532
Ansvarlig lånekapital	93.211	106.402
Gæld til kreditinstitutter	219.672	253.667
Leverandørgæld	21.688	33.343
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	334.571	393.412

	2019	2018
<i>Kategorier af finansielle instrumenter (moder)</i>		
Kapitalandele i associerede virksomheder	12.039	892
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	47.415	7.966
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi gennem resultatopgørelsen	59.454	8.858
Tilgodehavender	49.644	45.197
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	49.644	45.197
Ansvarlig lånekapital	44.750	44.600
Gæld til kreditinstitutter	15.600	16.644
Leverandørgæld	1.653	2.066
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.357	2.156
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	64.360	65.466

Den bogførte værdi af finansielle aktiver og forpligtelser svarer tilnærmelsesvis til dagsværdien.

	2019	2018
<i>Forfaldsfordeling af tilgodehavender (koncern)</i>		
Ej forfalden	31.890	24.144
Forfalden med 1-30 dage	333	513
Forfalden med 31-90 dage	0	103
Forfalden med mere end 90 dage	382	2.772
	32.605	27.532

Der er i alt nedskrevet 0 t.kr. pr. 31. december 2019

	2019	2018
<i>Forfaldsfordeling af tilgodehavender (moder)</i>		
Ej forfalden	49.404	44.798
Forfalden med 1-30 dage	202	138
Forfalden med 31-90 dage	0	81
Forfalden med mere end 90 dage	38	180
	49.644	45.197

Der er i alt nedskrevet 0 t.kr. pr. 31. december 2019

Den maksimale kreditrisiko for finansielle aktiver svarer til den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle risici

Renterisici:

Koncernen er som følge af finansiering af selskabets projekter eksponeret over for udsving i renteniveauet.

Likviditetsrisici:

Koncernen er eksponeret for likviditetsrisici som følge af pengebinding i i selskabes projekter. Tilbagebetaling på lånefinansiering følger typisk projekternes varighed. Der henvises til note 14 for forfaldstidspunkter for koncernens lånefinansiering.

Kreditrisici:

Koncernen er eksponeret over for kreditrisiko fra tilgodehavender fra salg, entreprisekontrakter, mellemværende hos associerede virksomheder og mellemværender med banker. Der foretages løbende kreditvurdering af kunder og modparter. Koncernen har historisk kun oplevet begrænsede tab på finansielle aktiver.

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.”

Carl Erik Skovgaard

Formand

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-935407241417

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-07-10 11:13:32Z

NEM ID 

Finn Birkjær Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-625571872936

IP: 83.75.xxx.xxx

2020-07-10 12:14:22Z

NEM ID 

Claus Jørgen Søgaard Poulsen

Bestyrelse

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-099859846697

IP: 93.3.xxx.xxx

2020-07-12 11:20:55Z

NEM ID 

Erik From

Bestyrelse

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-598375332896

IP: 188.176.xxx.xxx

2020-07-12 11:41:41Z

NEM ID 

Morten Lykke

Direktion

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-362468932163

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-07-16 20:31:45Z

NEM ID 

Rikke Sørensen

Direktion

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-334383119872

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-07-21 15:21:38Z

NEM ID 

Rikke Sørensen

Dirigent

På vegne af: Innovater A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-334383119872

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-07-21 15:21:38Z

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-07-25 10:12:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GT7GN-VCFN2-OGT8Y-OLNKF-EOG4A-BENWE

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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