

Food Innovation House ApS

Lysholt Allé 10

7100 Vejle

CVR-nr. 36 68 65 02

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
22/02 2019



Hans-Henrik Eriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 1. januar - 31. december 2018 for Food Innovation House ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

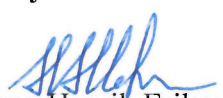
Vejle, den 22. februar 2019

Direktion



Jens Jørgen Andersen
adm. direktør

Bestyrelse



Hans-Henrik Eriksen
formand



Jens Jørgen Andersen



Kenneth Skov Eskildsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Food Innovation House ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Food Innovation House ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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 årsregnskabet, 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 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 årsregnskabet 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Aarhus, den 22. februar 2019

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jes Lauritzen
statsaut. revisor
MNE-nr. mne10121

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

Selskabsoplysninger

Selskabet

Food Innovation House ApS
Lysholt Allé 10
7100 Vejle

Telefon: 49 28 88 88

CVR-nr.: 36 68 65 02

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 18. marts 2015

Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Hans-Henrik Eriksen, formand
Jens Jørgen Andersen
Kenneth Skov Eskildsen

Direktion

Jens Jørgen Andersen, adm. direktør

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling, opførelse, udlejning, drift og salg af erhvervsejendomme samt her-til knyttet virksomhed, herunder at understøtte fødevarer innovation til gavn for vækst, jobs og eksport.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på t.kr. 2.244, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på t.kr. 18.880.

Selskabets kreditfaciliteter vurderes at være tilstrækkelige til sikring af driften i det kommende år.

Food Innovation House åbnede i maj 2018 og er kommet i fuld drift med over 2.500 besøgende i 2018. Per ultimo 2018 er der indgået lejerftaler som sikrer fuld udlejning per marts 2019 og en lang række partnerskaber for brug af huset.

Læs mere på www.foodinnovationhouse.dk

Resultatet er som forventet og således tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Food Innovation House ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af lokaler indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	10-70 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Bruttofortjeneste		11	-918
Personaleomkostninger	1	-905	-59
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-991	0
Resultat før finansielle poster		-1.885	-977
Finansielle indtægter		4	0
Finansielle omkostninger		-770	-118
Resultat før skat		-2.651	-1.095
Skat af årets resultat	2	407	237
Årets resultat		-2.244	-858
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.244	-858
		-2.244	-858

Balance 31. december

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		53.726	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.589	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	41.765
Materielle anlægsaktiver	3	<u>55.315</u>	<u>41.765</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>55.315</u>	<u>41.765</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		100	0
Andre tilgodehavender		558	6.775
Udskudt skatteaktiv		770	363
Periodeafgrænsningsposter		5	2
Tilgodehavender		<u>1.433</u>	<u>7.140</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>5.596</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.433</u>	<u>12.736</u>
Aktiver i alt		<u><u>56.748</u></u>	<u><u>54.501</u></u>

Balance 31. december

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.000	2.000
Overført resultat		16.880	19.123
Egenkapital		18.880	21.123
Gæld til realkreditinstitutter		30.308	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	30.308	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.422	0
Banker		1.156	26.359
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65	6.929
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.049	0
Anden gæld		204	90
Periodeafgrænsningsposter		96	0
Deposita		568	0
Kortfristede gældsforpligtelser		7.560	33.378
Gældsforpligtelser i alt		37.868	33.378
Passiver i alt		56.748	54.501
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2018	2.000	19.124	21.124
Årets resultat	0	-2.244	-2.244
Egenkapital 31. december 2018	2.000	16.880	18.880

Noter til årsrapporten

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	813	54	
Pensioner	69	5	
Andre omkostninger til social sikring	4	0	
Andre personaleomkostninger	19	0	
	905	59	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0	
2 Skat af årets resultat			
Årets udskudte skat	-407	-237	
	-407	-237	
3 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2018	0	0	41.765
Tilgang i årets løb	54.604	1.702	12.839
Afgang i årets løb	0	0	-54.604
Kostpris 31. december 2018	54.604	1.702	0
Årets afskrivninger	878	113	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	878	113	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	53.726	1.589	0

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2018	31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>30.308</u>	<u>1.422</u>	<u>23.401</u>
	<u>0</u>	<u>30.308</u>	<u>1.422</u>	<u>23.401</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.308 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse aktiver udgør i alt tkr. 53.726 t.kr.