

# Innovater Allerød ApS

Marselisborg Havnevej 56, 2, Aarhus C

CVR-nr. 41 16 10 78

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2024

Dirigent:

.....  
Rikke Sørensen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Innovater Allerød ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. maj 2024  
Direktion:

.....  
Morten Lykke  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Morten Lykke  
formand

.....  
Carl Erik Skovgaard

.....  
Rikke Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Innovater Allerød ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Innovater Allerød ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet 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 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.
- ▶ 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 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 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 selskabet

Navn	Innovater Allerød ApS
Adresse, postnr. by	Marselisborg Havnevej 56, 2, Aarhus C
CVR-nr.	41 16 10 78
Stiftet	12. februar 2020
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Lykke, formand Carl Erik Skovgaard Rikke Sørensen
Direktion	Morten Lykke, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, ombygning og udvikling af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 7.326 t.kr. mod et underskud på 100 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på 6.935 t.kr.

Selskabet har pr. 31.12.2023 tabt over halvdelen af selskabskapitalen og er derfor omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Ledelsen forventer at kunne retablere selskabskapitalen via fremtidig drift af projektejendom. Der er desuden afgivet støtteerklæring fra moderselskabet Innovater A/S, som sikrer den fremtidige drift frem til og med 31. december 2024.

For yderligere henvises der til note 2.

#### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	<b>Bruttotab</b>	-54.054	-18.694
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-8.091.883	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-8.145.937	-18.694
	Finansielle indtægter	529	0
	Finansielle omkostninger	-857	0
	<b>Resultat før skat</b>	-8.146.265	-18.694
4	Skat af årets resultat	820.260	-81.500
	<b>Årets resultat</b>	<b>-7.326.005</b>	<b>-100.194</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-7.326.005	-100.194
		<b>-7.326.005</b>	<b>-100.194</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme under udførelse	105.440.289	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	62.283.716
		<u>105.440.289</u>	<u>62.283.716</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	1.746.100	996.100
		<u>1.746.100</u>	<u>996.100</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>107.186.389</u>	<u>63.279.816</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	136.644	250
	Udsudte skatteaktiver	605.000	0
	Andre tilgodehavender	1.558.585	1.304.320
		<u>2.300.229</u>	<u>1.304.570</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.950.465</u>	<u>2.366.346</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.250.694</u>	<u>3.670.916</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>111.437.083</u></u>	<u><u>66.950.732</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-6.974.859	351.146
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-6.934.859</u>	<u>391.146</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	0	213.403
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>213.403</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Anden gæld	0	41.230.102
		<u>0</u>	<u>41.230.102</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	59.610.035	6.029.691
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.868.230	527.514
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.659.146	17.381.281
	Deposita	697.506	830.148
	Anden gæld	43.537.025	347.447
		<u>118.371.942</u>	<u>25.116.081</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>118.371.942</u>	<u>66.346.183</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>111.437.083</u></u>	<u><u>66.950.732</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	351.146	391.146
Overført via resultatdisponering	0	-7.326.005	-7.326.005
Egenkapital 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>-6.974.859</u>	<u>-6.934.859</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Innovater Allerød ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

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.

#### Bruttotab

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### 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 indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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 administrati-  
onsselskabet.

## 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.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver rentekomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning 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.

##### Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### 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 udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### 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 restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

##### 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet har i lighed med sidste år realiseret et negativt resultat, hvilket har medført at selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen.

Det er ledelsens vurdering, at der som følge af de investeringer, der er foretaget er belæg for en fremtidig positiv drift, og at egenkapitalen vil blive retableret ved selskabets fremtidige drift gennem udlejning af investeringsejendom.

Der er endvidere modtaget en støtteerklæring fra moderselskabet Innovater A/S.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2023	2022
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-818.403	81.500
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.857	0
	<u>-820.260</u>	<u>81.500</u>

#### 5 Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Investeringsejendomme (materielle anlægsaktiver)
Dagsværdi, ultimo	105.440.289
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-8.091.883
Dagsværdiniveau	3

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme under udførelse	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2023	0	62.283.716	62.283.716
Tilgange	51.248.456	0	51.248.456
Overført	62.283.716	-62.283.716	0
Kostpris 31. december 2023	<u>113.532.172</u>	<u>0</u>	<u>113.532.172</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	0	0	0
Årets værdireguleringer	-8.091.883	0	-8.091.883
Opskrivninger 31. december 2023	<u>-8.091.883</u>	<u>0</u>	<u>-8.091.883</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>105.440.289</u>	<u>0</u>	<u>105.440.289</u>
Årets indregnede renter	<u>4.549.032</u>	<u>0</u>	

I kostprisen for materielle anlægsaktiver indgår renteomkostninger med i alt 7.874.408 kr.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Investeringsejendomme under udførelse

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt investeringsejendom med udgangspunkt i den salgsaftale som er indgået mellem uafhængige parter samt færdiggørelsesgraden pr. 31. december 2023. Salgsaftalen træder i kraft ultimo 2024. Dagsværdien tager udgangspunkt i et aktivt marked, og den indregnede dagsværdi er et udtryk for salgsprisen pr. 31. december 2023, hvor der tages højde for færdiggørelsesgraden af ejendommen.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme omfatter én investeringsejendom, som er beliggende i Allerød og består både af beboelseslejemål samt udlejning af erhvervslokaler.

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er den aftalte salgspris for ejendommen til ekstern investor samt færdiggørelsesgraden for investeringsejendommen pr. 31. december 2023.

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Innovater A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker og øvrige leverandører er der stillet pant i ejerpantebrev for nominelt 184.695 t.kr., som giver sikkerhed i virksomhedens aktiver. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er afgivet pant, udgør 105.440 t.kr.

Selskabet har desuden afgivet transport i leverandørgaranti for samlet 4.328 t.kr.

### 9 Nærtstående parter

#### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Innovater A/S, CVR-nr.: 30 51 70 75	Aarhus C	CVR.dk

# 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.”

## Morten Lykke

### Direktion

På vegne af: Selskabet

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

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-05-30 17:18:41 UTC



## Morten Lykke

### Formand

På vegne af: Selskabet

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

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-05-30 17:18:41 UTC



## Carl Erik Skovgaard

### Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-30 17:33:38 UTC



## Rikke Sørensen

### Dirigent

På vegne af: Selskabet

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-30 19:22:51 UTC



## Rikke Sørensen

### Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-30 19:22:51 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

2024-05-30 21:14:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: AHLNQ-171QG-4ZAIM-AQ21C-15NUV-2V0VM

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.”

## Tom Barreth Lassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-31 05:49:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: AHLNQ-171QG-4ZAIM-AQ21C-15NUV-2V0VM

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>**