

Innovatorium Herning A/S
Birk Centerpark 40, 1., 7400 Herning

CVR-nr. 26 02 71 36

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2026

Jens Henning Koch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Innovatorium Herning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. april 2026

Direktion

Katrine Vinther Ross
Direktør

Bestyrelse

Allan Birkmose Bjørn
Formand

Søren Steen Lund Larsen
Næstformand

Jens Henning Koch

Morten Stamm Mikkelsen

Allan Andreasen Kortnum

Rasmus Norup

Thea Lyng Thomsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Innovatorium Herning A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Innovatorium Herning A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om den 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.

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den 15. april 2026

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor
mne33753

Selskabsoplysninger

Selskabet

Innovatorium Herning A/S
Birk Centerpark 40, 1.
7400 Herning

CVR-nr.: 26 02 71 36
Stiftet: 22. marts 2001
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Allan Birkmose Bjørn, Formand
Søren Steen Lund Larsen, Næstformand
Jens Henning Koch
Morten Stamm Mikkelsen
Allan Andreasen Kortnum
Rasmus Norup
Thea Lyng Thomsen

Direktion

Katrine Vinther Ross, Direktør

Revision

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej Nord 15
7400 Herning

Bankforbindelse

Nykredit, Domkirkepladsen 1, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Innovatorium Herning A/S er etableret med henblik på skabelse af nye iværksættervirksomheder.

Intentionen er at være det midtjyske samlingspunkt for iværksættere, uddannelse, forskning og eksisterende erhvervsvirksomheder med udviklingsaktiviteter og vækstpotentiale.

For at opfylde denne målsætning tilbyder vi skræddersyede faciliteter og services. Udover den rene udlejning af lokaler, opnår lejerne en bred vifte af tillægsydelser, som gør huset unikt i forhold til det eksisterende marked for kontorlejemål og kontorhoteller i hele vores primære forretningsområde.

Ambitionen om at være områdets fyrtårn for iværksættere er hovedmålsætningen i planlægning og gennemførelse af daglig drift.

Selskabets medarbejdere

Selskabet beskæftiger 4 medarbejdere - direktør, ejendomsansvarlig, receptionist og piccoline (flex-job). Innovatorium har kørt et praktikforløb i 2. halvår i samarbejde med Ikast-Brande kommune om optrapning i timer fra 10 timer til fuldtid, på en grafisk medarbejder.

I 2025 vedtog direktionen og bestyrelsen at hjemtage kantinedriften fra 2026. Der er derfor i December engageret en Køkkenchef til teamet.

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Af væsentlige aktiviteter skal fremhæves:

Bestyrelsen foretager løbende vurdering af strategien for selskabet, herunder udviklingen i efterspørgslen efter lejemål & leje af individuelle skriveborde.

Innovatorium havde i 1. halvår fortsat fuld belægning, hvorimod der i 2. halvår har været en mindre tomgang. Derfor ender året med en tomgangsprocent på 1%.

I 2. halvår af 2025 steg efterspørgslen på leje af skrivebordspladser af både faste & flex-løsninger, hvor også flere kvm i huset er taget i brug til dette.

I 2025 har Innovatorium gennemført en strategisk omlægning af dele af husets kvadratmeter fra traditionelt lejemål til en netværkslounge & et iværksætermiljø. Formålet er at styrke fællesskab, samarbejde og innovation samt imødekomme en stigende efterspørgsel på fleksible arbejdspladser og øget netværksmulighed i forbindelse med leje/brug af husets store mødelokaler. Her er det i det nye miljø muligt for deltagerne at netværke før, under og efter mødet og benytte faciliteterne til gruppe- & refleksionsopgaver.

Der er etableret fysiske rammer for et iværksætermiljø målrettet Tech/SaaS/IT med formålet at igangsætte et pilotprojekt, hvor iværksættere bidrager aktivt til miljøet. Omlægningen har midlertidigt reduceret den direkte indtægt pr. kvadratmeter, men vurderes som en nødvendig investering i langsiget værdiskabelse.

Økonomiske forhold

I 2025 har bestyrelsen genbesøgt husets finansielle strategi som skal sikre ansvarlig drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, der kan påvirke årsrapporten væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Innovatorium Herning A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusivt moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler samt tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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, valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. 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 fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	5.949.429	7.423.016
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	19.571	-583.500
2 Personaleomkostninger	-1.788.238	-1.614.440
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-247.604	-258.917
Driftsresultat	3.933.158	4.966.159
Andre finansielle indtægter	14.079	48.872
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.567.272	-2.474.487
Resultat før skat	2.379.965	2.540.544
Skat af årets resultat	-527.746	-560.691
Årets resultat	1.852.219	1.979.853
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.852.219	1.979.853
Disponeret i alt	1.852.219	1.979.853

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.280.061	1.290.084
5 Investeringsejendomme	<u>93.650.000</u>	<u>93.195.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>94.930.061</u>	<u>94.485.084</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>94.930.061</u>	<u>94.485.084</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	96.144	40.324
Tilgodehavende selskabsskat	15.826	0
Andre tilgodehavender	35.881	181.133
Periodeafgrænsningsposter	<u>136.245</u>	<u>67.715</u>
Tilgodehavender i alt	<u>284.096</u>	<u>289.172</u>
Likvide beholdninger	<u>1.531.845</u>	<u>4.059.218</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.815.941</u>	<u>4.348.390</u>
Aktiver i alt	<u>96.746.002</u>	<u>98.833.474</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	13.300.000	13.300.000
Overført resultat	12.640.590	10.788.371
Egenkapital i alt	<u>25.940.590</u>	<u>24.088.371</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.948.831	2.837.259
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.948.831</u>	<u>2.837.259</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	33.865.886	37.851.026
Anden gæld	30.000.000	30.000.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>63.865.886</u>	<u>67.851.026</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	562.975	633.833
Leverandører af varer og tjenesteydelser	585.778	475.775
Selskabsskat	0	59.310
Anden gæld	2.797.443	2.686.912
Periodeafgrænsningsposter	44.499	200.988
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.990.695</u>	<u>4.056.818</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>67.856.581</u>	<u>71.907.844</u>
Passiver i alt	<u>96.746.002</u>	<u>98.833.474</u>

7 **Oplysninger om dagsværdi**

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	13.300.000	8.808.518	22.108.518
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.979.853	1.979.853
Egenkapital 1. januar 2025	13.300.000	10.788.371	24.088.371
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.852.219	1.852.219
	13.300.000	12.640.590	25.940.590

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret indtjening	19.571	-583.500
	<u>19.571</u>	<u>-583.500</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.583.243	1.423.706
Pensioner	180.184	167.248
Andre omkostninger til social sikring	10.989	10.692
Personaleomkostninger i øvrigt	13.822	12.794
	<u>1.788.238</u>	<u>1.614.440</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.567.272	2.474.487
	<u>1.567.272</u>	<u>2.474.487</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2025	5.659.738	5.606.738
Tilgang i årets løb	237.581	53.000
Kostpris 31. december 2025	<u>5.897.319</u>	<u>5.659.738</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-4.369.654	-4.110.737
Årets afskrivninger	-247.604	-258.917
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>-4.617.258</u>	<u>-4.369.654</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>1.280.061</u>	<u>1.290.084</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	103.103.388	102.519.888
Tilgang i årets løb	<u>435.429</u>	<u>583.500</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>103.538.817</u>	<u>103.103.388</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	-9.908.388	-9.324.888
Årets regulering til dagsværdi	<u>19.571</u>	<u>-583.500</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>-9.888.817</u>	<u>-9.908.388</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>93.650.000</u>	<u>93.195.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af kontorejendomme beliggende i Herning

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar. Den ansatte pris på ejendommen er fastsat til dennes sædvanlige markedsværdi i handel ogandel i sin nuværende bygnings- og indretningsstand, og som vurderes at kunne medføre et salg af ejendommen indenfor en salgsperiode på 3-6 måneder på kontantvilkår.

Væsentlige forudsætninger i valuarrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Diskonteringsfaktor	7,25 %
Tomgangsprocent	1 %
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	950 kr.

Markedsværdien defineres som den sum, til hvilket ejendommen kan omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i normal handel mellem gensidigt uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Særligt skal det i øvrigt iagttages, at:

- Ejendommen er vurderet efter principperne om going-concern.
- Ejendommen vurderes som udlejningsejendom under hensyntagen til et markedsafkast for sammenlignelige ejendomme samt vægtet kvm-pris.
- Ejendommen vurderes handel på sædvanlige handelsvilkår.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld
	31/12 2025	31/12 2025	31/12 2025
Gæld til realkreditinstitutter	34.428.861	562.975	33.865.886
Anden gæld	30.000.000	0	30.000.000
	64.428.861	562.975	63.865.886

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 61.161 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	93.650.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	19.571

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.429 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 93.650 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 49.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.