

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

CVR-nr. 26 02 71 36

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2025.

Jens Henning Koch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10. april 2025

Direktion

Katrine Vinther Ross
Direktør

Bestyrelse

Torben Drejer Jensen
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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres 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 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den 10. april 2025

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	Torben Drejer Jensen, 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
Advokatforbindelse	Penta Advokater, Birk Centerpark 40, 7400 Herning

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 & Piccoline. Husets piccoline blev ansat i 2024 i en flexjob stilling på 6 ugentlige timer med formål om at supportere husets virksomheder med diverse ad hoc-opgaver.

Aktiviteter

Af væsentlige aktiviteter skal fremhæves:

Bestyrelsen foretager løbende vurdering af strategien for selskabet, herunder udviklingen i efterspørgslen efter lejemål og specielt sammensætning af lejekategorier af modne virksomheder, vækstvirksomheder og iværksættervirksomheder samt servicevirksomheder, uddannelsesinstitution og erhvervsfremme organisationer.

Huset har fortsat i 2024 fuld belægning på 100%.

I 2024 introducerede huset en flyverplads ordning hvor virksomheder kan få en skrivebordsplads i op til 9 dage på en måned. Det er planen at konceptet vil forsøges udvidet i 2025 med flere pladser.

Økonomiske forhold

I 2024 har bestyrelsen vedtaget en finansiel strategi som skal sikre ansvarlig drift.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 7.423 t.kr. mod 7.239 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.980 t.kr. mod 3.532 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Ledelsesberetning

Den forventede udvikling

Ledelsen har fokus på at øge selskabets likviditet.

Der vil i det kommende år være fokus på at fastholde 100% belægning.

Det er ledelsens strategi, at huset skal være ambassadør for området og igennem et bredt samarbejde øge synligheden og kendskabet til både huset & birk området. Ligeledes skal der fortsat være fokus på den gode lejeroplevelse og at skabe rum for øget engagement, hvor vidensdeling og netværk er i højsæde.

I 2025 er sidste fase af CTS-opgraderingen planlagt. Vi forventer i sidste halvår af 2025 at se en øget komfort i forhold til varme & kulderegulering efter opkobling til Nordomatics iBOS system. Vi ser en nedgang i forbruget på varmeudgifter i 2024 og ser frem mod en potentiel yderligere forbedring med systemets kunstig intelligens styring, i forhold til vejr & vind.

Grønne initiativer skal fortsat have et fokus i 2025 hvor ledelsen med et kommende Co2 regnskab kigger på områder hvor udledningen med fordel kan nedbringes.

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, lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og 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 eksklusive 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 administration, drift af ejendom 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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”.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	7.423.015	7.239.420
Værdiregulering af investeringsejendomme	-583.500	944.600
1 Personaleomkostninger	-1.614.440	-1.487.152
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-258.917	-226.747
Driftsresultat	4.966.158	6.470.121
Andre finansielle indtægter	48.873	53.279
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.474.487	-1.992.222
Resultat før skat	2.540.544	4.531.178
Skat af årets resultat	-560.691	-999.401
Årets resultat	1.979.853	3.531.777
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.979.853	3.531.777
Disponeret i alt	1.979.853	3.531.777

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.290.084	1.496.001
4 Investeringsejendomme	93.195.000	93.195.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>94.485.084</u>	<u>94.691.001</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>94.485.084</u>	<u>94.691.001</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40.324	49.114
Andre tilgodehavender	181.133	231.669
Periodeafgrænsningsposter	67.715	50.167
Tilgodehavender i alt	<u>289.172</u>	<u>330.950</u>
Likvide beholdninger	<u>4.059.218</u>	<u>1.425.089</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.348.390</u>	<u>1.756.039</u>
Aktiver i alt	<u>98.833.474</u>	<u>96.447.040</u>

Balance 31. december

Passiver		2024	2023
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	13.300.000	13.300.000
	Overført resultat	10.788.370	8.808.517
	Egenkapital i alt	24.088.370	22.108.517
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.837.259	2.685.878
	Hensatte forpligtelser i alt	2.837.259	2.685.878
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	37.851.026	37.829.228
6	Anden gæld	30.000.000	30.000.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	67.851.026	67.829.228
	Kortfristet del af langfristet gæld	633.833	587.116
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	475.775	614.279
	Selskabsskat	59.310	0
	Anden gæld	2.686.913	2.582.293
	Periodeafgrænsningsposter	200.988	39.729
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.056.819	3.823.417
	Gældsforpligtelser i alt	71.907.845	71.652.645
	Passiver i alt	98.833.474	96.447.040

8 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	13.300.000	4.958.166	18.258.166
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.531.777	3.531.777
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	318.574	318.574
Egenkapital 1. januar 2024	13.300.000	8.808.517	22.108.517
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.979.853	1.979.853
	<u>13.300.000</u>	<u>10.788.370</u>	<u>24.088.370</u>

Noter

	2024	2023
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	1.423.706	1.333.848
Pensioner	167.248	130.980
Andre omkostninger til social sikring	10.692	10.224
Personalemkostninger i øvrigt	12.794	12.100
	1.614.440	1.487.152
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.474.487	1.992.222
	2.474.487	1.992.222
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2024	5.606.738	4.845.058
Tilgang i årets løb	53.000	761.680
Kostpris 31. december 2024	5.659.738	5.606.738
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-4.110.737	-3.883.990
Årets afskrivninger	-258.917	-226.747
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-4.369.654	-4.110.737
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.290.084	1.496.001
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	102.519.888	101.819.488
Tilgang i årets løb	583.500	700.400
Kostpris 31. december 2024	103.103.388	102.519.888
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-9.324.888	-10.269.488
Årets regulering til dagsværdi	-583.500	944.600
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	-9.908.388	-9.324.888
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	93.195.000	93.195.000

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar. Den ansatte pris på ejendommen er fastsat til dennes sædvanlige markedsværdi i handel og vandel 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.

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

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	38.484.859	38.416.344
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-633.833</u>	<u>-587.116</u>
	<u>37.851.026</u>	<u>37.829.228</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>-35.445.850</u>	<u>36.084.260</u>
6. Anden gæld		
Lån, Region Midtjylland	10.000.000	10.000.000
Lån, Herning Kommune	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets pengeinstitut for så vidt angår 20 mio. kr. afgjort anden langfristet gæld.		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.863 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 93.195 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.		
8. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024		<u>93.195.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-583.500</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Katrine Vinther Ross

Navn returneret af MitId: Katrine Vinther Ross
Direktør
ID: 99cbe514-9b65-40df-8011-1f9f98774e1d
IP-adresse: 188.228.12.137:18635
Dato for underskrift: 10-04-2025 15:52:31 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Torben Drejer Jensen

Navn returneret af MitId: Torben Drejer Jensen
Bestyrelsesformand
ID: 4cdffff8-8d92-4b49-b385-fec3ad057c0b
IP-adresse: 80.62.117.248:63302
Dato for underskrift: 23-04-2025 09:15:19 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Søren Steen Lund Larsen

Navn returneret af MitId: Søren Steen Lund Larsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 640f8aa6-2c7b-41f0-a7fb-52a385c87cfb
IP-adresse: 77.233.251.5:2771
Dato for underskrift: 14-04-2025 10:46:58 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Jens Henning Koch

Navn returneret af MitId: Jens Henning Koch
Bestyrelsesmedlem
ID: c4ba237f-55ea-4c42-a83c-2c0f48592792
IP-adresse: 193.88.69.91:48412
Dato for underskrift: 11-04-2025 11:20:15 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Morten Stamm Mikkelsen

Navn returneret af MitId: Morten Stamm Mikkelsen
Bestyrelsesmedlem
ID: c5ed44ef-cfaa-4751-b632-2247378c984a
IP-adresse: 91.207.2.118:16300
Dato for underskrift: 10-04-2025 16:41:41 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Allan Andreasen Kortnum

Navn returneret af MitId: Allan Andreasen Kortnum
Bestyrelsesmedlem
ID: 67e20263-5d97-43a7-b8e9-60553c0b7063
IP-adresse: 80.208.70.220:37808
Dato for underskrift: 14-04-2025 11:08:08 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Rasmus Norup

Navn returneret af MitId: Rasmus Norup
Bestyrelsesmedlem
ID: c3d8a484-c829-4db4-8f8b-fe74ba02741e
IP-adresse: 217.198.210.62:38522
Dato for underskrift: 10-04-2025 12:32:02 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Thea Lyng Thomsen

Navn returneret af MitId: Thea Lyng Thomsen
Bestyrelsesmedlem
ID: d7d5feec-221e-4fa1-8b4e-66fc494ce39e
IP-adresse: 87.56.45.180:23243
Dato for underskrift: 11-04-2025 15:56:30 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 6357adqphRU252482052

Ole Jespersen-Skree

Navn returneret af Mitld: Ole Jespersen-Skree

Revisor

ID: 2768c998-b630-46e2-b0a8-6da29239b4dd

IP-adresse: 152.115.33.81:19070

CVR-match med Mitld

Dato for underskrift: 23-04-2025 09:18:51 CEST (+02:00)

Underskrevet med Mitld



Jens Henning Koch

Navn returneret af Mitld: Jens Henning Koch

Dirigent

ID: c4ba237f-55ea-4c42-a83c-2c0f48592792

IP-adresse: 194.182.13.22:12755

Dato for underskrift: 23-04-2025 14:32:12 CEST (+02:00)

Underskrevet med Mitld



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.