



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET TEXTILFORUM A/S
C/O MUSEUM MIDTJYLLAND, VESTERGADE 20, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 20. marts 2019

Gert N. S. Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Textilforum A/S c/o Museum Midtjylland Vestergade 20 7400 Herning
	CVR-nr.: 17 33 67 38 Stiftet: 21. september 1993 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Laura Liv Borchsenius Weikop, formand Gert Noel Søndergaard Jensen, næstformand John Vestergaard Jensen Kristine Holm-Jensen Thomas Klausen
Direktion	Kristine Holm-Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Textilforum A/S.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. marts 2019

Direktion:

Kristine Holm-Jensen

Bestyrelse:

Laura Liv Borchsenius Weikop
Formand

Gert Noel Søndergaard Jensen
Næstformand

John Vestergaard Jensen

Kristine Holm-Jensen

Thomas Klausen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Textilforum A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Textilforum A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

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 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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 20. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kirsten Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10056

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje, bevare, istandsætte og udleje de historiske bygninger, hvor Herning Klædefabrik hidtil har været drevet. Aktiviteterne kan alene gennemføres med betydelig støtte fra moderfonden, hvis formål realiseres gennem selskabets virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
LEJEINDTÆGTER		1.359.244	1.346.120
Andre eksterne omkostninger.....		-412.318	-393.301
BRUTTORESULTAT		946.926	952.819
Afskrivninger.....		-27.117	-27.117
DRIFTSRESULTAT		919.809	925.702
Finansielle omkostninger.....	2	-474.182	-480.364
RESULTAT FØR SKAT		445.627	445.338
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		445.627	445.338
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		445.627	445.338
I ALT		445.627	445.338

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		27.115	54.232
Investeringsjendomme.....		42.756.969	38.720.899
Udsmykning.....		219.544	219.544
Materielle anlægsaktiver under udførelse.....		0	3.714.894
Materielle anlægsaktiver.....	3	43.003.628	42.709.569
ANLÆGSAKTIVER.....		43.003.628	42.709.569
Andre tilgodehavender.....		0	52.000
Periodeafgrænsningsposter.....		8.625	8.623
Tilgodehavender.....		8.625	60.623
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.625	60.623
AKTIVER.....		43.012.253	42.770.192
PASSIVER			
Aktiekapital.....		701.000	701.000
Overført overskud.....		22.253.842	21.812.786
EGENKAPITAL.....	4	22.954.842	22.513.786
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.061.157	7.425.966
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.441.549	4.589.973
Herning Kommune.....		2.000.000	2.000.000
Museum Midtjylland.....		4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	17.502.706	18.015.939
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	344.100	336.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.490.526	1.381.153
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		386.858	216.007
Anden gæld.....		333.221	259.703
Periodeafgrænsningsposter.....		0	47.604
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.554.705	2.240.467
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.057.411	20.256.406
PASSIVER.....		43.012.253	42.770.192
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleudgifter			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2017: 0)			
Finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	269.183	275.563	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	204.999	204.801	
	474.182	480.364	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....	325.398	38.720.899	
Tilgang.....	0	4.036.070	
Kostpris 31. december 2018.....	325.398	42.756.969	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	271.166	0	
Årets afskrivninger	27.117	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	298.283	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	27.115	42.756.969	
	Udsmykning	Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris 1. januar 2018.....	219.544	3.714.894	
Tilgang.....	0	321.176	
Afgang.....	0	-4.036.070	
Kostpris 31. december 2018.....	219.544	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	219.544	0	

Dagsværdi for ejendommen:

Ejendommen består af en udlejningsejendom, opdelt på to matrikler i Herning, som blev anskaffet i 1993. Ejendommen består af erhvervslejemål samt 6 lejligheder, der udlejes til beboelse. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.060 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 217 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 288 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 2 - 3%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed samt at en væsentlig del af ejendommen udlejes til et museum. I forbindelse med udlejningen til Museum Midtjylland er der udført en transformation af bygningen.

NOTER

Note

Egenkapital

4

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	701.000	21.812.786	22.513.786
Overførsel til/fra andre poster.....		-4.571	-4.571
Forslag til årets resultatdisponering.....		445.627	445.627
Egenkapital 31. december 2018.....	701.000	22.253.842	22.954.842

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter...	7.405.257	344.100	5.436.453	7.761.966	336.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.441.549	0	4.441.549	4.589.973	0
Herning Kommune.....	2.000.000	0	2.000.000	2.000.000	0
Museum Midtjylland.....	4.000.000	0	4.000.000	4.000.000	0
	17.846.806	344.100	15.878.002	18.351.939	336.000

Eventualposter mv.

6

Eventualaktiver

Tilgodehavende indestående i Grundejernes Investeringsfond forventes at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelser eller forbedringsarbejder på de 6 lejligheder. Der indestår 132.431,64 kr. pr. 31. december 2018.

Eventualforpligtelser

Der er i indeværende år foretaget afskrivning på installationer med 105 tkr., og der er akkumulerede afskrivninger på 1.678 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.405 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 42.757 tkr.

Af selskabets øvrige faste ejendomme er der afgivet sikkerhed i ejerpantebrev (ej deponeret til sikkerhed) på 7.000 tkr. og pantebreve til kommune på 2.000 tkr. Herudover er der afgivet sikkerhed for moderfondens gæld med pantebrev til kommune på 1.000 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Textilforum A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til lejekontrakter og for en periode, der svarer til regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderfonden efter de særlige regler i selskabsskattelovens § 3, stk. 4. Der påhviler ikke skat af årets skattepligtige indkomst, ligesom der ikke påhviler udskudt skat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Under hensyntagen til ejendommens særlige karakter anses kostprisen for at svare til handelsværdien.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderfonden efter de særlige regler i selskabsskattelovens § 3, stk. 4. Der påhviler ikke skat af årets skattepligtige indkomst, ligesom der ikke påhviler udskudt skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.